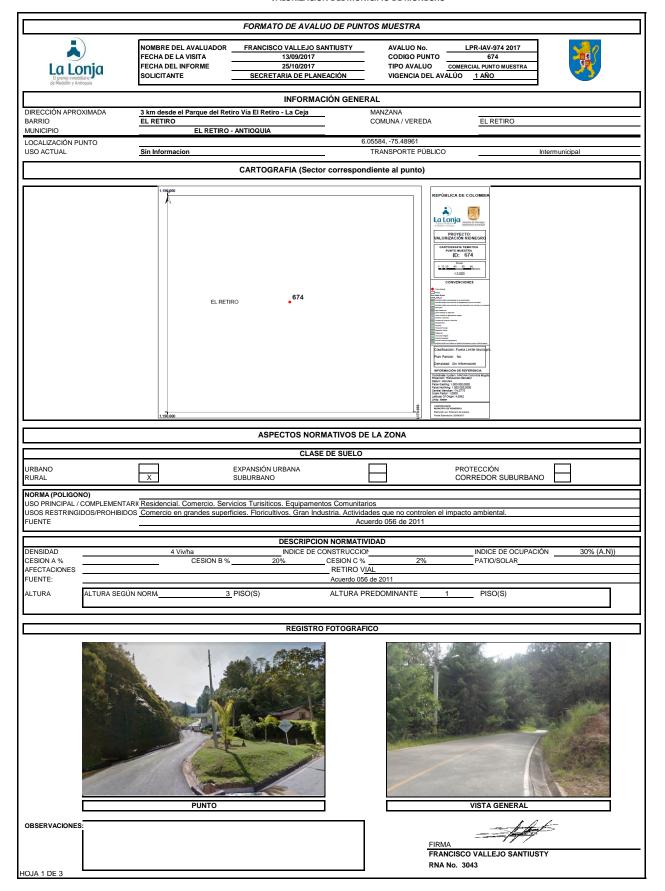
ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA EL PROYECTO DE CALCULO DE LA CONTRIBUCIÓN POR VALORIZACIÓN DEL MUNICIPIO DE RIONEGRO



NOMBRE DEL AVALUADOR	FRANCISCO		/ALÚO No. LPR-IAV-974 2017						
FECHA DEL INFORME DIRECCIÓN DEL APROXIMADA									
MUNICIPIO		TIRO - ANTIOQUIA							
		STICAS GENERALES	_,						
SERVICIOS PÚBLICOS	RESTRICCIONES	ESTRA	TIPO DE VIA:	ESTADO DE LAS VÍAS ESPECIFICACIONES VIA					
ACUEDUCTO X VIALES ALCANTARILLADO SERVIDU	IMBRES	1 2	PRIMARIA SECUNDARIA	X PAVIMENTO X BASE GRANULAR					
ENERGÍA ELÉCTRICA X RETIRO	QUEBRADA	3 X	TERCIARIA	SUB-BASE GRANULAR					
ALUMBRADO X INSTITUC TELEFONÍA PATRIMO	CIONALES	4 5	ARTERIA MAYOR ARTERIA MENOR	` ' —					
GAS NATURAL AMBIENT		6	COLECTORA MAY						
BANDA ANCHA/TELEVISION			COLECTORA MEN	NOR					
	CARACTERI	STICAS DE LA ZONA							
TOPOGRAFÍA:	LOTE TIPICO:		CALIFIC	QUE: (1:MUY BAJO - 5:MUY ALTO)					
PLANA < 3%	FRENTE	420 FORMA DE I							
SUAVE 3-5% MEDIA 5-10%	FONDO	833 PREDOMINA m ² RECTANGL		DLIDACIÓN ZONA 2 CIAL DE DESARROLLI 4					
FUERTE 10-25%	RELACIÓN FRENTE-FONDO:	IRREGULAR		TOS AMBIENTALES 1					
ESCARPADA >25%	1 : 0,5042	201681							
	METODOLOGÍA EMPL	EADA PARA LA VALORAC	CIÓN						
MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS O INGRE		OTRO CUÁL? DES	;CF						
MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN		dejar c	onstancia bajo gravedad de jura	mento, escrita en el informe que la utilización					
MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL		de e	sta modalidad se debe a que en	el momento de la realización del avalúo no transacciones de bienes comparables al del					
ENCUESTA*				de estimación.					
		AVALÚO							
	CONSIDERACIONES GENERALES	PARA LA DETERMINACIÓ	N DEL VALOR:						
Para la determinacion del valor se usa el metodo compa				ción por negociación del 10%					
y se descuentan las construcciones que tengan las mue	stras por el metodo de costo de reposi	ción.							
	V/A	LOR FINAL							
		LONTINAL							
DIRECCIÓN 3 km desde el Parque del Retiro Vía El Retiro - La Ceja	PUNTO No.	•	VALOR METE	RO CUADRADO					
3 kili desde el Palque del Retilo VIa El Retilo - La Ceja	674	\$		124.000					
PERSPECTIVAS DE COMERCIALIZACIÓN (Califiquela o Zona en desarrollo, sin embargo, las obras del mun		CALIFICACIÓN Comercialización que va tier	1						
Zona en acouncilo, om embargo , na obras del man	opio de nonegro no impustarun a	Joiner orange de la trei	ic la Lolla.						
				11 St-					
Observacion				far from the second					
es Finales									
			FIRMA DEL AVAL FRANCISCO VALI	.UADOR LEJO SANTIUSTY					
			RNA No.	3043					
	ANALISIS	DEL PROYECTO							
CAMBIOS POR LA OBRA EN CADA PUNTO									
MODIFICA LA MOVILIDAD SI NO	X POTENC	CIALIZA CAMBIO DE USO	SI NO X						
MODIFICA LA ACCESIBILIDAD SI NO X MEJORA LA COMERCIALIZACIÓN SI NO X									
SERVICIOS PUBLICOS SI NO	X MEJORA	A CALIDAD DE VIDA	SI NO X						
PONDERACIÓN DEL BENEFICIO POR OBRA EN	CADA PUNTO								
MUY ALTO (5) ALTO (4)		BAJO (2) X M	IUY BAJO (1)	NULO (0)					
		,	\ /	- \-/					

NOMBRE DEL AVALUADOR	FRANCISCO VALLEJO SANTIUSTY	AVALÚO No.	LPR-IAV-974 2017
FECHA DEL INFORME	25/10/2017	CODIGO	674
DIRECCIÓN APROXIMADA	3 km desde el Parque del Retiro Vía El Retiro - La Ceja		
MUNICIPIO	EL RETIRO - ANTIOQUIA		

DETERMINACIÓN DEL VALOR

ESTUDIO DE MERCADO										
OFERTA	DIRECCIÓN	VALOR TOTAL DEPURADO	ÁREA	VALOR m ²	DESCRIPCIÓN	FUENTE				
F223	EL RETIRO - PANTANILLO	\$ 354.000.000	2595	\$ 122.775	Lote en Venta Sector Pantanillo - El Retiro Lote en unidad cerrada, con excelente ubicación rodeado de naturaleza	https://www.fincaraiz.co m.co/lote-en-venta/el- retiro/retiro-det- 3181832.aspx				
F224	EL RETIRO - PANTANILLO	\$ 345.000.000	2480	\$ 125.202	Petiro Lote en unidad cerrada, con	https://www.fincaraiz.co m.co/lote-en-venta/el- retiro/retiro-det- 3181744.aspx				
F225	EL RETIRO	\$ 750.000.000	5500	\$ 122.727	Venta de lote en el Municipio del Retiro en unidad cerrada con porteria 24 horas, El lote ya cuenta con la explanacion para construir, dentro del costo de la administracion esta incluida el agua potasble	https://www.espaciourb ano.com/BR_fichaDetal le_Vivienda.asp?xld=16 2345				
	PROMEDIO		\$ 123.568							
DESVIACIÓN ESTÁNDAR		\$ 1.415 1,15%								
COEFICIENTE DE VARIACIÓN COEFICIENTE DE ASIMETRÍA				1,729874641	1					
LÍMITE SUPERIOR				\$ 124.983						
LÍMITE INFERIOR				\$ 122.153	VALOR ADOPTADO	\$ 124.000				

- Japan

FRANCISCO VALLEJO SANTIUSTY

RNA No. 3043

HOJA 3 DE 3