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

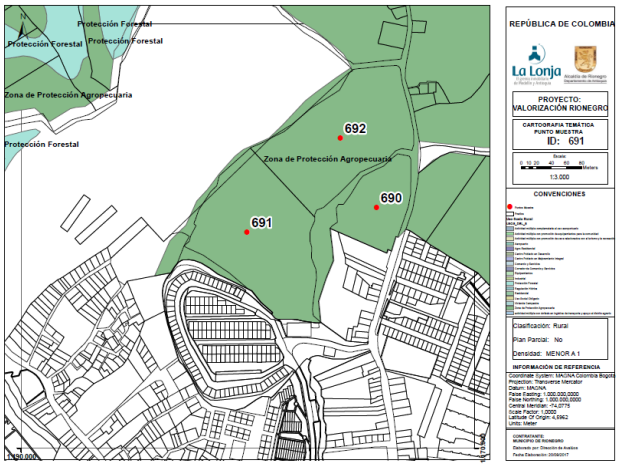
## *FORMATO DE AVALUO DE PUNTOS MUESTRA*

| | | | |
|---|---|---|---|
| **NOMBRE DEL AVALUADOR** | **José Julián Mesa Posada** | **AVALUO No.** | LPR-IAV-990 2017 |
| **FECHA DE LA VISITA** | **1 DE OCTUBRE DE 2017** | **CODIGO PUNTO** | **690** |
| **FECHA DEL INFORME** | | **TIPO AVALUO** | **COMERCIAL PUNTO MUESTRA** |
| **SOLICITANTE** | **SECRETARIA DE PLANEACIÓN** | **VIGENCIA DEL AVALÚO** | **1 AÑO** |

## INFORMACIÓN GENERAL

| | | | |
|---|---|---|---|
| DIRECCIÓN APROXIMADA | **Sector fontibon, entrando a Arrayanes** | MANZANA | 21 Predio 583 |
| BARRIO | **Sector fontibon, entrando a Arrayanes** | COMUNA / VEREDA | No Aplica |
| MUNICIPIO | **RIONEGRO - ANTIOQUIA** | | |
| LOCALIZACIÓN PUNTO | 6° 9'44.38"N- 75°22'26.77"O | | |
| USO ACTUAL | **Lote** | TRANSPORTE PÚBLICO | Transporte Urbano |

## CARTOGRAFIA (Sector correspondiente al punto)







## ASPECTOS NORMATIVOS DE LA ZONA

### CLASE DE SUELO

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| URBANO | X | EXPANSIÓN URBANA | | PROTECCIÓN | |
| RURAL | | SUBURBANO | | CORREDOR SUBURBANO | |

| | |
|---|---|
| **NORMA (POLIGONO)** | S4-DU-12- Desarrollo Urbano |
| USO PRINCIPAL / COMPLEMENTARIO | Residencial- Construcción de vivienda, infraestructura social y usos complementarios (comercio y servicios) que soporten vivienda VIP y VIS |
| USOS RESTRINGIDOS/PROHIBIDOS | Diferentes a los compatibles con vivienda |
| FUENTE | Acuerdo 028 de 2016 (Plan Parcial) |

### DESCRIPCION NORMATIVIDAD

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| DENSIDAD | 180 Viv/ha En VIP o 150 Viv En VIS y no VIS | | | INDICE DE CONSTRUCCION | I.O + Altura permitida | INDICE DE OCUPACIÒN | 60% |
| CESION A % | Areas exclusión/reserva | CESION B % | 25% (18% Esp. Púb+ 7% Eq.) | CESION C % | 1% A. Const | PATIO/SOLAR | No Aplica |
| AFECTACIONES | lineas de alta tensión | | | RETIRO VIAL | Según diseños | | |
| FUENTE: | Acuerdo 028 de 2016 | | | | | | |

ALTURA — ALTURA SEGÚN NORMA: 5p VIP/ 10p Vis y no VIS PISO(S) — ALTURA PREDOMINANTE: 2 PISO(S)

## REGISTRO FOTOGRAFICO

**PUNTO**

**VISTA GENERAL**

**OBSERVACIONES:**

**Lote de topografía quebrada, el sector durante los últimos años se ha venido desarrollando en la modalidad de vivienda multifamiliar en VIS**

FIRMA

**JOE JULIÁN MESA POSADA**

**RNA No. 3420**

| | | | |
|---|---|---|---|
| **NOMBRE DEL AVALUADOR** | José Julián Mesa Posada | **AVALÚO No.** | LPR-IAV-990 2017 |
| **FECHA DEL INFORME** | 0 | **CÓDIGO** | 690 |
| **DIRECCIÓN DEL APROXIMADA** | Sector fontibon, entrando a Arrayanes | | |
| **MUNICIPIO** | **RIONEGRO - ANTIOQUIA** | | |

## CARACTERISTICAS GENERALES

| SERVICIOS PÚBLICOS | | RESTRICCIONES | | ESTRATO | |
|---|---|---|---|---|---|
| ACUEDUCTO | X | VIALES | X | 1 | |
| ALCANTARILLADO | X | SERVIDUMBRES | | 2 | |
| ENERGÍA ELÉCTRICA | X | RETIRO QUEBRADA | X | 3 | |
| ALUMBRADO | X | INSTITUCIONALES | | 4 | |
| TELEFONÍA | X | PATRIMONIALES | | 5 | |
| GAS NATURAL | X | AMBIENTALES | X | 6 | X |
| BANDA ANCHA/TELEVISION | X | | | | |

**ESTADO DE LAS VÍAS**

| TIPO DE VIA: | | ESPECIFICACIONES VIA | |
|---|---|---|---|
| PRIMARIA | | PAVIMENTO | X |
| SECUNDARIA | | BASE GRANULAR | |
| TERCIARIA | | SUB-BASE GRANULAR | |
| ARTERIA MAYOR | | DESTAPADA (TIERRA) | |
| ARTERIA MENOR | | RIELES | |
| COLECTORA MAYOR | | SERVIDUMBRE | |
| COLECTORA MENOR | | | |

## CARACTERISTICAS DE LA ZONA

**TOPOGRAFÍA:**

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

**LOTE TIPICO:**

| | |
|---|---|
| FRENTE | 110 |
| FONDO | 100 |
| **ÁREA** | 11387 $m^2$ |

**RELACIÓN FRENTE-FONDO:** 1 : 1.1

**FORMA DE LOTES PREDOMINANTE:**

| | |
|---|---|
| RECTANGULAR | |
| IRREGULAR | X |

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

| | |
|---|---|
| CONSOLIDACIÓN ZONA | 3 |
| POTENCIAL DE DESARROLLO | 3 |
| IMPACTOS AMBIENTALES | 3 |

## METODOLOGÍA EMPLEADA PARA LA VALORACIÓN

| | |
|---|---|
| MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO | |
| MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS O INGRESOS | |
| MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN | |
| MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL | X |
| ENCUESTA* | |

OTRO [ ] CUÁL? DESCRIBA

*En el caso de que el avalúo se soporte únicamente en encuestas, el perito deberá 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:**

Valor comercial calculado por la Tecnica residual, usando la norma vigente para la zona (Acuerdo 028 de 2016) y proyectando la construcción solo de viviendas tipo VIS, que es el tipo de inmuebles que se comercializan en el sector, se asigna un precio de ventas de acuerdo al tope máximo de este tipo de vivienda (135 salarios mínimos viventes) y los costos de construcción se aplican de acuerdo a las tablas del Ingeniero Elkin Ruiz. Es claro que el Acuerdo 028 especifica unos porcentajes de vivienda VIP, VIS y no VIS, los cuales no se tienen en cuenta para este analisis.

## VALOR FINAL

| DIRECCIÓN | PUNTO No. | VALOR METRO CUADRADO |
|---|---|---|
| Sector fontibon, entrando a Arrayanes | 690 | $ 180,000 |

**PERSPECTIVAS DE COMERCIALIZACIÓN** (Califiquela de 1 a 5, siendo 5 la mejor. Describalas) **CALIFICACIÓN** 3

**De acuerdo con las posibilidades de desarrollo por estar incluido en Acuerdo Municipal 028/2016que que busca promover la construcción de vivienda de interes prioritario y social, ajustado al POT vigente, se tiene en cuenta la ubicación central y la consolidación del entorno inmediato**

Observaciones Finales

José Julián Mesa P.

**FIRMA DEL AVALUADOR**
**José Julián Mesa Posada**
**RNA No. 3420**

## 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) | X | MEDIO (3) | | BAJO (2) | x | MUY BAJO (1) | | NULO (0) | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

| | | | |
|---|---|---|---|
| **NOMBRE DEL AVALUADOR** | José Julián Mesa Posada | **AVALÚO No.** | LPR-IAV-990 2017 |
| **FECHA DEL INFORME** | 0 | **CODIGO** | 690 |
| **DIRECCIÓN APROXIMADA** | Sector fontibon, entrando a Arrayanes | | |
| **MUNICIPIO** | RIONEGRO - ANTIOQUIA | | |

## DETERMINACIÓN DEL VALOR

## MÉTODO RESIDUAL

| DATOS | | | |
|---|---|---|---|
| Área Terreno Bruta | | | 57755 |
| Afectaciones | Cesiones Tipo A | Lineas de alta tensión | 18115 |
| Área Neta Urbanizable | | | 39640 |
| Cesiones obligatorias ( B ) | | | 14438.75 |
| Área útil | | | 25201.25 |
| Area de parqueaderos | | | 19413.33 |
| Índice de ocupación | | | 0.6 |
| Ocupación en planta | | | 0.6 |
| Área Construida | | | 64896 |
| Altura permitida | | | 5 |
| Equipamiento comunal y circulaciones | | | 12979.2 |
| Área Vendible | | | 51916.8 |
| Área por unidad de Vivienda | | | 52 |
| Numero de Unidades Privadas | | | 1040 |
| Parqueaderos Privados | | | 520 |
| Parqueaderos Visitantes | | | 173.33 |
| **VENTAS** | | | |
| Valor M2 Ventas Unidades Privadas | | | $ 1,915,227 |
| Valor Unidad de Parqueaderos | | | $ 23,000,000 |
| Valor Total Ventas | | | $ 111,392,448,128 |
| **COSTOS** | | | |
| Valor M2 Costo de Directo de Construcción | | | $ 850,000 |
| Valor Total Costos Directos de Construcción | | | $ 55,161,600,000 |
| Valor parqueaderos | | | $ 12,618,666,667 |
| Costos Indirectos | | | $ 12,135,552,000 |
| Costos financieros | | | $ 6,683,546,888 |
| Utilidad | | | $ 6,683,546,888 |
| Impuesto de Construcción | | | $ 1,436,246,473 |
| Costos de Urbanismo | | | $ 5,775,500,000 |
| Cesiones Tipo C 1% area construida | | | $ 551,616,000 |
| Total Costos | | | $ 101,046,274,915 |
| **RESIDUAL** | | | |
| Valor Lote | | | $ 10,346,173,213 |
| Valor M2 Lote sobre área Bruta | | | $ 179,139 |
| Valor M2 Lote sobre área Neta | | | $ 261,003 |

| | | |
|---|---|---|
| **VALOR ADOPTADO M2** | $ | 180,000 |

José Julián Mesa P.

**FIRMA DEL AVALUADOR**

**RNA No. 3420**