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

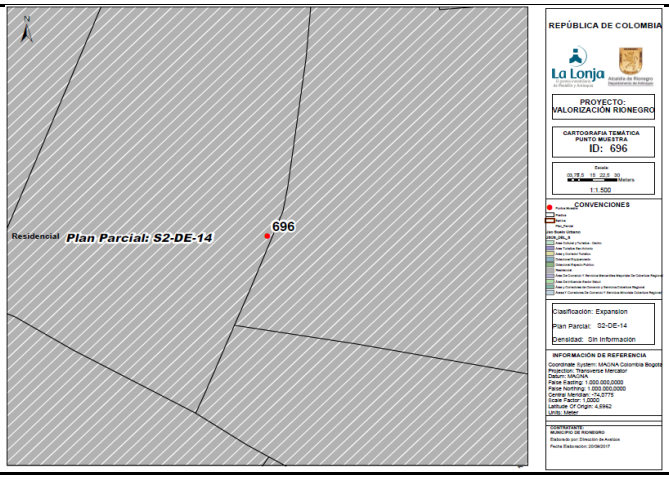
FORMATO DE AVALUO DE PUNTOS MUESTRA

NOMBRE DEL AVALUADOR	**FRANCISCO VALLEJO SANTIUSTY**	**AVALUO No.**	**LPR-IAV-996 2017**
FECHA DE LA VISITA	**13/09/2017**	**CODIGO PUNTO**	**696**
FECHA DEL INFORME	**25/10/2017**	**TIPO AVALUO**	
SOLICITANTE	**SECRETARIA DE PLANEACIÓN**	**VIGENCIA DEL AVALÚO**	**1 AÑO**

INFORMACIÓN GENERAL

DIRECCIÓN APROXIMADA	**600 mt desde Glorieta Comfama, Vía Rionegro - San Antonio de Pereira**	MANZANA	
BARRIO	**SAN ANTONIO DE PEREIRA**	COMUNA / VEREDA	SAN ANTONIO DE PEREIRA
MUNICIPIO	**RIONEGRO - ANTIOQUIA**		
LOCALIZACIÓN PUNTO		6.13484, -75.37513	
USO ACTUAL	**Residencial**	TRANSPORTE PÚBLICO	Urbano

CARTOGRAFIA (Sector correspondiente al punto)



ASPECTOS NORMATIVOS DE LA ZONA

CLASE DE SUELO

URBANO		EXPANSIÓN URBANA	X	PROTECCIÓN	
RURAL		SUBURBANO		CORREDOR SUBURBANO	

NORMA (POLIGONO)	S2-DE-14
USO PRINCIPAL / COMPLEMENTARI(	Vivienda en todas sus tipologías, con mexcla de usos y actividades compatibles.
USOS RESTRINGIDOS/PROHIBIDOS	
FUENTE	Acuerdo 056 de 2011

DESCRIPCION NORMATIVIDAD

DENSIDAD	30 Viv/ha		INDICE DE CONSTRUCCION			INDICE DE OCUPACIÓN	30% (A.B)
CESION A %	22%	CESION B %	32%	CESION C %	1%	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

PUNTO

VISTA GENERAL

OBSERVACIONES:

FIRMA

FRANCISCO VALLEJO SANTIUSTY

RNA No. 3043

NOMBRE DEL AVALUADOR	FRANCISCO VALLEJO SANTIUSTY	**AVALÚO No.**	LPR-IAV-996 2017
FECHA DEL INFORME	25/10/2017	**CÓDIGO**	696
DIRECCIÓN DEL APROXIMADA	600 mt desde Glorieta Comfama, Vía Rionegro - San Antonio de Pereira		
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	X	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:		LOTE TIPICO:		FORMA DE LOTES PREDOMINANTE:	
PLANA < 3%		FRENTE	275		
SUAVE 3-5%	X	FONDO	153		
MEDIA 5-10%		ÁREA	60000 m^2	RECTANGULAR	
FUERTE 10-25%		RELACIÓN FRENTE-FONDO:		IRREGULAR	X
ESCARPADA >25%		1 :	1,797385621		

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

CONSOLIDACIÓN ZONA	1
POTENCIAL DE DESARROLL	5
IMPACTOS AMBIENTALES	3

METODOLOGÍA EMPLEADA PARA LA VALORACIÓN

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO		OTRO	
MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS O INGRESOS		CUÁL? DESCRIBA	
MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN			
MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL	X		
ENCUESTA*			

*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 y proyectando comercialización de Lotes urbanizados con un área aproximada de 266 m2 se asigna un precio de ventas de acuerdo a estudio de mercado y los costos de urbanismo se aplican de acuerdo a las tablas del Ingeniero Elkin Ruiz.

VALOR FINAL

DIRECCIÓN	PUNTO No.	VALOR METRO CUADRADO
600 mt desde Glorieta Comfama, Vía Rionegro - San Antonio de	696	$ 250.000

PERSPECTIVAS DE COMERCIALIZACIÓN **(Califiquela de 1 a 5, siendo 5 la mejor. Describalas)** **CALIFICACIÓN** 4

Alta perpectiva de comercialización, dada su cercania a San Antonio de Pereira y el trazado de las obras, lo que aumentará la demanda en el sector

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	X	NO		POTENCIALIZA CAMBIO DE USO	SI	X	NO	
MODIFICA LA ACCESIBILIDAD	SI	X	NO		MEJORA LA COMERCIALIZACIÒN	SI	X	NO	
SERVICIOS PUBLICOS	SI	X	NO		MEJORA CALIDAD DE VIDA	SI	X	NO	

PONDERACIÓN DEL BENEFICIO POR OBRA EN CADA PUNTO

MUY ALTO (5)	X	ALTO (4)		MEDIO (3)		BAJO (2)		MUY BAJO (1)		NULO (0)	

NOMBRE DEL AVALUADOR	FRANCISCO VALLEJO SANTIUSTY	**AVALÚO No.**	LPR-IAV-996 2017
FECHA DEL INFORME	25/10/2017	**CODIGO**	696
DIRECCIÓN APROXIMADA	600 mt desde Glorieta Comfama, Vía Rionegro - San Antonio de Pereira		
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		

DETERMINACIÓN DEL VALOR

MÉTODO RESIDUAL

DATOS			
Área Terreno Bruta			40000
Afectaciones	Cesiones Tipo A		
Área Neta Urbanizable			18000
Cesiones obligatorias (A B C)			
Área útil			40000
Índice de ocupación			0,3
Altura permitida			2
Equipamiento comunal y circulaciones			2000
Área Vendible Vivienda			18000
Área Vendible Comercio			1800
Área por unidad de Vivienda			150
Numero de Unidades Privadas			120
VENTAS			
Valor M2 Ventas Unidades Privadas Vivienda		$	2.700.000
Valor M2 Ventas Unidades Privadas Comercio		$	8.000.000
Valor Total Ventas		$	63.000.000.000
COSTOS			
Valor M2 Costo de Directo de Construcción Vivienda	18900	$	1.322.000
Valor M2 Costo de Directo de Construcción zona comun comercio	1200	$	2.056.000
Valor M2 Costo de Directo de Construcción zona privada comercio	1800	$	1.287.000
Valor Total Costos Directos de Construcción Vivienda		$	24.985.800.000
Valor Total Costos Directos de Construcción zona comun comercio		$	2.467.200.000
Valor Total Costos Directos de Construcción zona privada comercio		$	2.316.600.000
Costos Indirectos		$	15.129.723.040
Costos financieros		$	-
Utilidad		$	4.410.000.000
Impuesto de Construcción		$	504.000.000
Costos de Urbanismo		$	2.800.000.000
Cesiones		$	289.518.000
Total Costos		$	52.902.841.040
RESIDUAL			
Valor Lote		$	10.097.158.960
Valor M2 Lote sobre área Bruta		$	252.429
Valor M2 Lote sobre área Neta		$	560.953

VALOR ADOPTADO M2	$ 250.000

FIRMA DEL AVALUADOR

RNA No. 3043