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	JUAN GONZALO MEJIA D.	AVALUO No.	LPR-IAV-927 2017
FECHA DE LA VISITA	AGOSTO DE 2017	CODIGO PUNTO	527
FECHA DEL INFORME	SEPTIEMBRE 19 2017	TIPO AVALUO	COMERCIAL PUNTO MUESTRA
SOLICITANTE	SECRETARIA DE PLANEACIÓN	VIGENCIA DEL AVALÚO	1 AÑO

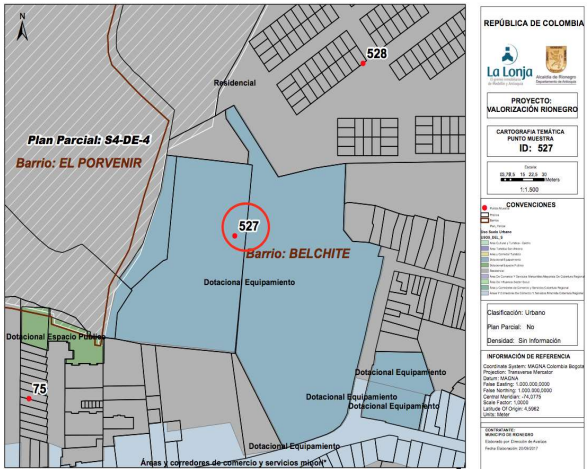
INFORMACIÓN GENERAL

DIRECCIÓN APROXIMADA	CL 57 N 47-57 CEMENTERIO	MANZANA	0
BARRIO	BELCHITE EL CEMENTERIO	COMUNA / VEREDA	BELCHITE
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		

LOCALIZACIÓN PUNTO COORDENADAS	UTM X	855365	UTM Y	1171940	GEOG ESTE	0	0	0	GEOG NORTE	0	0	0	

USO ACTUAL	CEMENTERIO	TRANSPORTE PÚBLICO	SI

CARTOGRAFIA (Sector correspondiente al punto)



ASPECTOS NORMATIVOS DE LA ZONA

CLASE DE SUELO

URBANO		EXPANSIÓN URBANA	X	PROTECCIÓN	
RURAL		SUBURBANO		CORREDOR SUBURBANO	

NORMA (POLIGONO)	S1-C-1
USO PRINCIPAL / COMPLEMENTARI	S4-CN-1 DOTACION EQUIPAMENTO USO SOCIAL OBLIGADO
USOS RESTRINGIDOS/PROHIBIDOS	RESIDENCIAL, INDUSTRIA, ETC.
FUENTE	POT SEGÚN ACUERDO 056 DEL 25 DE ENERO DE 2001

DESCRIPCION NORMATIVIDAD

DENSIDAD	70	INDICE DE CONSTRUCCIO	NA	INDICE DE OCUPACIÒN			
CESION A %	22	CESION B %	32	CESION C %	1	PATIO/SOLAR	NA
AFECTACIONES	NO	RETIRO VIAL					
FUENTE:	POT SEGÚN ACUERDO 056 DEL 25 DE ENERO DE 2001						

ALTURA — ALTURA SEGÚN NORM. 3 PISO(S) — ALTURA PREDOMINANTE 2 PISO(S)

REGISTRO FOTOGRAFICO

PUNTO

VISTA GENERAL

OBSERVACIONES sector consolidado como RESIDENCIAL

FIRMA

JUAN GONZALO MEJÍA D.

RNA No. 3492

NOMBRE DEL AVALUADOR	JUAN GONZALO MEJIA D.	**AVALÚO No.**	LPR-IAV-927 2017
FECHA DEL INFORME	SEPTIEMBRE 19 2017	**CÓDIGO**	527
DIRECCIÓN DEL APROXIMADA	CL 57 N 47-57 CEMENTERIO		
MUNICIPIO	**RIONEGRO - ANTIOQUIA**		

CARACTERISTICAS GENERALES

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

ESTADO DE LAS VÍAS

TIPO DE VIA:		ESPECIFICACIONES VIA	
PRIMARIA		PAVIMENTO	X
SECUNDARIA	X	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%	X
FUERTE 10-25%	
ESCARPADA >25%	

LOTE TIPICO:

FRENTE	6
FONDO	14
ÁREA	84 m^2

RELACIÓN FRENTE-FONDO: 1 : 0,428571429

FORMA DE LOTES PREDOMINANTE:

RECTANGULA	X
IRREGULAR	

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

CONSOLIDACIÓN ZONA	5
POTENCIAL DE DESARROLL(	4
IMPACTOS AMBIENTALES	2

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*	

OTR( ) CUÁL? DESCF 0

*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:

Se realizo por el método residual.

VALOR FINAL

DIRECCIÓN	PUNTO No.	VALOR METRO CUADRADO
CL 57 N 47-57 CEMENTERIO	527	740.000

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

Observaciones Finales: Según instrucciones de la Lonja de Medellín, en este avalúo solo se tiene en cuenta el entorno del punt asignado, sin valorar las afectaciones ni construcciones , solo se asigna al valor del suelo en el entorno.

FIRMA DEL AVALUADOR

NOMBRE DEL AVALUADOI JUAN GONZALO MEJIA D.

RNA No. **3492**

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	X	NO		MEJORA LA COMERCIALIZACIÒN	SI	X	NO	
SERVICIOS PUBLICOS	SI		NO	X	MEJORA CALIDAD DE VIDA	SI	X	NO	

PONDERACIÓN DEL BENEFICIO POR OBRA EN CADA PUNTO

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

NOMBRE DEL AVALUADOR	JUAN GONZALO MEJIA D.	**AVALÚO No.**	LPR-IAV-927 2017
FECHA DEL INFORME	SEPTIEMBRE 19 2017	**CODIGO**	527
DIRECCIÓN APROXIMADA	CL 57 N 47-57 CEMENTERIO		
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		

DETERMINACIÓN DEL VALOR

MÉTODO RESIDUAL

DATOS		
Área Terreno Bruta		9.295
Afectaciones		-
Área Neta Urbanizable		9.295
Cesiones obligatorias	32%	2.974
Área útil		6.321
Índice de construcción		1
Índice de ocupación		1
Ocupación en planta		1
Área Construida		6.321
Altura permitida		2
Equipamiento comunal y circulaciones	10%	632
Área Vendible		5.689
Área por unidad de Vivienda		60
Numero de Unidades Privadas		95
Parqueaderos Privados		-
Parqueaderos Visitantes		-
VENTAS		
Valor M2 Ventas Unidades Privadas		1.550.000
Valor Unidad de Parqueaderos		-
Valor Total Ventas		8.817.237.000
COSTOS		
Valor M2 Costo de Directo de Construcción		-
Valor Total Costos Directos de Construcción		-
Costos Indirectos		-
Costos financieros		-
Utilidad	12%	1.058.068.440
Costos de Urbanismo	$ 100.000 x m2	929.500.000
Total Costos		1.987.568.440
RESIDUAL		
Valor Lote		6.829.668.560
Valor M2 Lote sobre área Bruta		734.768
Valor M2 Lote sobre área Neta		734.768

VALOR ADOPTADO M2	740.000

FIRMA DEL AVALUADOR
RNA No. 3492