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

FORMATO DE AVALUO DE PUNTOS MUESTRA

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

NOMBRE DEL AVALUADOR	**J. FRANCISCO TORO P**	**AVALUO No.**	**LPR-IAV-834 2017**
FECHA DE LA VISITA	**16 08 2017**	**CODIGO PUNTO**	**534**
FECHA DEL INFORME	**15 11 2017**	**TIPO AVALUO**	**COMERCIAL**
SOLICITANTE	**MUNICIPIO DE RIONEGRO**	**VIGENCIA DEL AVALÚO**	**1 AÑO**

INFORMACIÓN GENERAL

DIRECCIÓN APROXIMADA	**Alto del medio**	MANZANA	16
BARRIO	**13**	COMUNA / VEREDA	13
MUNICIPIO	**RIONEGRO - ANTIOQUIA**		

LOCALIZACIÓN PUNTO COORDENADAS	UTM X	856169	UTM Y	1172851		

USO ACTUAL	**dotacional educacion**	TRANSPORTE PÚBLICO	si

CARTOGRAFIA (Sector correspondiente al punto)

ASPECTOS NORMATIVOS DE LA ZONA

CLASE DE SUELO

URBANO	X	EXPANSIÓN URBANA		PROTECCIÓN	
RURAL		SUBURBANO		CORREDOR SUBURBANO	

NORMA (POLIGONO)	S1-DU-2
USO PRINCIPAL / COMPLEMENTARIO	Desarrollo Urbano/Quebrada Arriba/uni y bi fliar
USOS RESTRINGIDOS/PROHIBIDOS	COMERCIAL, INDUSTRIAL
FUENTE	Acuerdo 056 2011 Anexo IV

DESCRIPCION NORMATIVIDAD

DENSIDAD	70	INDICE DE CONSTRUCCION	N/A	INDICE DE OCUPACIÓN	40/-		
CESION A %	N/A	CESION B %	N/A	CESION C %	15	PATIO/SOLAR	N/A
AFECTACIONES	si			RETIRO VIAL	30	m	
FUENTE:	Acuerdo 056 2011 Art 177 pag 139						
ALTURA	ALTURA SEGÚN NORMA	2/-	PISO(S)	ALTURA PREDOMINANTE	2	PISO(S)	

REGISTRO FOTOGRAFICO

PUNTO

VISTA GENERAL

OBSERVACIONES: punto en lote de institucion educativa en el sector con plan parcial

FIRMA

NOMBRE DEL AVALUADOR J. FRANCISCO TORO P

RNA No. 1989

NOMBRE DEL AVALUADOR	J. FRANCISCO TORO P	**AVALÚO No.**	LPR-IAV-834 2017
FECHA DEL INFORME	15 11 2017	**CÓDIGO**	534
DIRECCIÓN DEL APROXIMADA	Alto del medio		
MUNICIPIO	**RIONEGRO - ANTIOQUIA**		

CARACTERISTICAS GENERALES

SERVICIOS PÚBLICOS

ACUEDUCTO	X
ALCANTARILLADO	X
ENERGÍA ELÉCTRICA	X
ALUMBRADO	X
TELEFONÍA	X
GAS NATURAL	X
BANDA ANCHA/TELEVISION	X

RESTRICCIONES

VIALES	X
SERVIDUMBRES	
RETIRO QUEBRADA	
INSTITUCIONALES	X
PATRIMONIALES	X
AMBIENTALES	

ESTRATO

1	
2	X
3	
4	
5	
6	

ESTADO DE LAS VÍAS

TIPO DE VIA:		ESPECIFICACIONES VIA	
PEATONAL		PAVIMENTO	X
SECUNDARIA		BASE GRANULAR	
TERCIARIA	X	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	9
FONDO	20
ÁREA	180 m²

RELACIÓN FRENTE-FONDO: 1 : 0.45

FORMA DE LOTES PREDOMINANTE:

RECTANGULAR	X
IRREGULAR	

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

CONSOLIDACIÓN ZONA	2
POTENCIAL DE DESARROLLO	5
IMPACTOS AMBIENTALES	2

METODOLOGÍA EMPLEADA PARA LA VALORACIÓN

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

OTRO [ ] CUÁL? DESCRIBA 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 toman muestras de mercado de lotes casas cercanas

VALOR FINAL

DIRECCIÓN	PUNTO No.	VALOR METRO CUADRADO
Cl 51A X Cr 57 inst educativa	534	163,000

PERSPECTIVAS DE COMERCIALIZACIÓN (Califiquela de 1 a 5, siendo 5 la mejor. Describalas) **CALIFICACIÓN** 2

Observaciones Finales: Sector con aplias posibilidades de desarrollo urbanistico

FIRMA DEL AVALUADOR

NOMBRE DEL AVALUADOR J. FRANCISCO TORO P

RNA No. **1989**

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

NOMBRE DEL AVALUADOR	J. FRANCISCO TORO P	**AVALÚO No.**	LPR-IAV-834 2017
FECHA DEL INFORME	15 11 2017	**CODIGO**	534
DIRECCIÓN APROXIMADA	Alto del medio		
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		

DETERMINACIÓN DEL VALOR

ESTUDIO DE MERCADO

CODIGO	DIRECCIÓN		VALOR TOTAL DEPURADO	ÁREA	VALOR m^2	DESCRIPCIÓN	FUENTE
B135	Rionegro		260,000,000	2,500.00	104,000	0	.co/lote-en-venta/rionegro/llan
B136	sta teresa		195,000,000	1,000.00	195,000	0	co/lote-en-venta/rionegro/sant
B137	Rionegro		610,000,000	3,226.00	189,089	0	en-venta/rionegro/parcelacion_
0			0	0.00	0	0	0
0			0	0.00	0	0	0
0			0	0.00	0	0	0
PROMEDIO					162,696		
DESVIACIÓN ESTÁNDAR					50,918		
COEFICIENTE DE VARIACIÓN					31.30%		
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA					-1.706		
LÍMITE SUPERIOR					213,614		
LÍMITE INFERIOR					111,778	**VALOR ADOPTADO**	163,000

MÉTODO RESIDUAL

DATOS	
Área Terreno Bruta	0
Afectaciones	0
Área Neta Urbanizable	0
Cesiones obligatorias (A B C)	0
Área útil	0
Índice de construcción	0
Índice de ocupación	0
Ocupación en planta	0
Área Construida	0
Altura permitida	0
Equipamiento comunal y circulaciones	0
Área Vendible	0
Área por unidad de Vivienda	0
Numero de Unidades Privadas	#¡DIV/0!
Parqueaderos Privados	0
Parqueaderos Visitantes	0
VENTAS	
Valor M2 Ventas Unidades Privadas	0
Valor Unidad de Parqueaderos	0
Valor Total Ventas	0
COSTOS	
Valor M2 Costo de Directo de Construcción	0
Valor Total Costos Directos de Construcción	0
Costos Indirectos	0
Costos financieros	0
Utilidad	0
Costos de Urbanismo	
Total Costos	0
RESIDUAL	
Valor Lote	0
Valor M2 Lote sobre área Bruta	#¡DIV/0!
Valor M2 Lote sobre área Neta	#¡DIV/0!

VALOR ADOPTADO M2	

FIRMA DEL AVALUADOR

RNA No. **1989**