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

FORMATO DE AVALUO DE PUNTOS MUESTRA

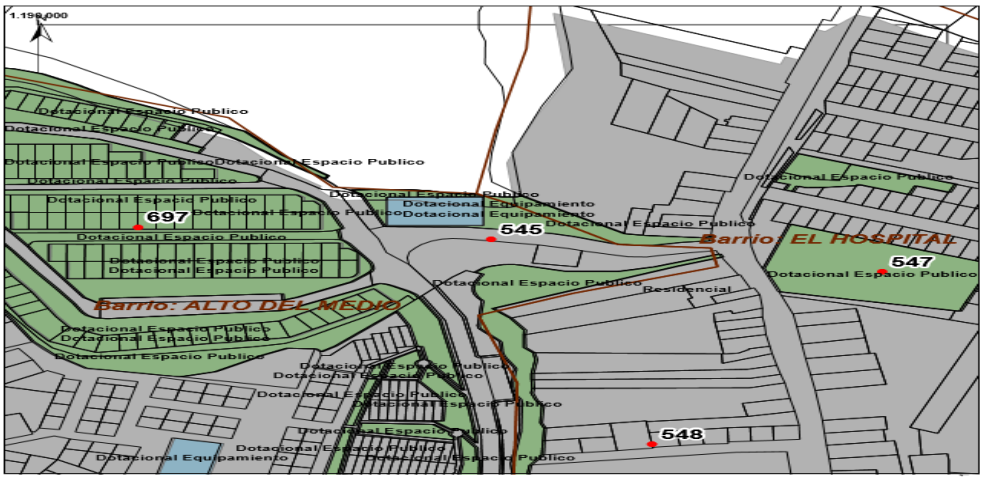
NOMBRE DEL AVALUADOR	J. FRANCISCO TORO P	AVALUO No.	LPR-IAV-845 2017
FECHA DE LA VISITA	16/08/2017	CODIGO PUNTO	545
FECHA DEL INFORME	18/11/2017	TIPO AVALUO	COMERCIAL
SOLICITANTE	MUNICIPIO DE RIONEGRO	VIGENCIA DEL AVALÚO	1 AÑO

INFORMACIÓN GENERAL

DIRECCIÓN APROXIMADA	Alto del medio	MANZANA	13
BARRIO	12	COMUNA / VEREDA	12
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		

LOCALIZACIÓN PUNTO COORDENADAS	UTM X	856396	UTM Y	1173185	
USO ACTUAL	PARQUE INFANTIL		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-CN-6
USO PRINCIPAL / COMPLEMENTARIO	Alto de la mosca/bosq del norte/tri fliar
USOS RESTRINGIDOS/PROHIBIDOS	COMERCIAL, INDUSTRIAL
FUENTE	Acuerdo 056 2011 Anexo IV

DESCRIPCION NORMATIVIDAD

DENSIDAD	70	INDICE DE CONSTRUCCION	N/A	INDICE DE OCUPACIÓN	Patios y vacios		
CESION A %	N/A	CESION B %	N/A	CESION C %	1,5	PATIO/SOLAR	si
AFECTACIONES	si	RETIRO VIAL	30	m			
FUENTE:	Acuerdo 056 2011 Art 177 pag 139						

ALTURA — ALTURA SEGÚN NORMA 3/- PISO(S) — ALTURA PREDOMINANTE 2 PISO(S)

REGISTRO FOTOGRAFICO

PUNTO

VISTA GENERAL

OBSERVACIONES: Punto ubicado en el parque inf del alto del medio

FIRMA

NOMBRE DEL AVALUADOR J. FRANCISCO TORO P

RNA No. 1989

NOMBRE DEL AVALUADOR	J. FRANCISCO TORO P	AVALÚO No.	LPR-IAV-845 2017
FECHA DEL INFORME	18/11/2017	CÓDIGO	545
DIRECCIÓN DEL APROXIMADA	Alto del medio		
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		

CARACTERISTICAS GENERALES

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

ESTADO DE LAS VIAS			
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:		LOTE TIPICO:			FORMA DE LOTES PREDOMINANTE:	
PLANA < 3%		FRENTE	13			
SUAVE 3-5%		FONDO	80			
MEDIA 5-10%	x	ÁREA	1040	m^2	RECTANGULAR	X
FUERTE 10-25%		RELACIÓN FRENTE-FONDO:			IRREGULAR	
ESCARPADA >25%		1	:	0,1625		

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

CONSOLIDACIÓN ZONA	2
POTENCIAL DE DESARROLLO	5
IMPACTOS AMBIENTALES	3

METODOLOGÍA EMPLEADA PARA LA VALORACIÓN

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO	X	OTRO		CUÁL? DESCRIBA 0
MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS O INGRESOS				
MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN				
MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL				
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:

muestras en el sector

VALOR FINAL

DIRECCIÓN	PUNTO No.	VALOR METRO CUADRADO
CL 59AB X CR 54	545	960.000

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

Observaciones Finales: sector ncon muy buenas posibilidades de desarrollo

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		NO	X	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)	x	BAJO (2)		MUY BAJO (1)		NULO (0)	

NOMBRE DEL AVALUADOR	J. FRANCISCO TORO P	AVALÚO No.	LPR-IAV-845 2017
FECHA DEL INFORME	18/11/2017	CODIGO	545
DIRECCIÓN APROXIMADA	Alto del medio		
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		

DETERMINACIÓN DEL VALOR

ESTUDIO DE MERCADO

CODIGO	DIRECCIÓN	VALOR TOTAL DEPURADO	ÁREA	VALOR m²	DESCRIPCIÓN	FUENTE
B141	Hospital	650.000.000	300,00	962.000	5310023	Aviso buenos bienes
B142	cr 55 x cl 52	370.000.000	320,00	1.003.906	5310023	Aviso buenos bienes
B143	belchite	650.000.000	650,00	915.385	3207881253	Aviso
0		0	0,00	0	0	0
0		0	0,00	0	0	0
0		0	0,00	0	0	0
PROMEDIO				960.430		
DESVIACIÓN ESTÁNDAR				44.282		
COEFICIENTE DE VARIACIÓN				4,61%		
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA				-0,159		
LÍMITE SUPERIOR				1.004.712		
LÍMITE INFERIOR				916.149	VALOR ADOPTADO	960.000

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	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	0
Valor M2 Lote sobre área Neta	0

VALOR ADOPTADO M2	

FIRMA DEL AVALUADOR

RNA No. 1989