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

FORMATO DE AVALUO DE PUNTOS MUESTRA



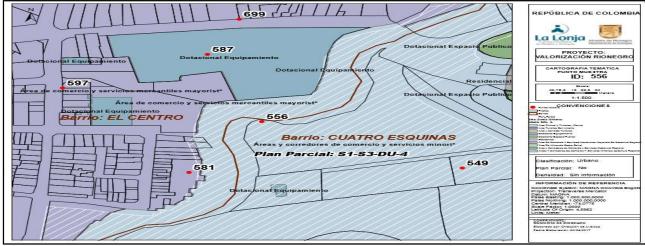
NOMBRE DEL AVALUADOR J. FRANCISCO TORO P FECHA DE LA VISITA FECHA DEL INFORME SOLICITANTE 16/08/2017 NOVIEMBRE DEL 2017 MUNICIPIO DE RIONEGRO

AVALUO No. LPR-IAV-856 2017 CODIGO PUNTO
TIPO AVALUO COMERCIAL
VIGENCIA DEL AVALÚO 1 1 AÑO



de Medellin y Antioquia								
			INFORMA	CIÓN GENE	RAL			
DIRECCIÓN APROXIMADA	Cuatro Esquinas				MANZANA		18	
BARRIO	32		COMUNA / VEREDA		32			
MUNICIPIO	RIONE	GRO - ANTIOQUIA						
LOCALIZACIÓN PUNTO COORDENAD	AS UTM X	857090	UTM Y	1172481				
USO ACTUAL	retiro de rio	,			TRANSPORTE PÚBLICO		si	

CARTOGRAFIA (Sector correspondiente al punto)



			ASPECTOS NORI	MATIVOS DE LA	ZONA					
			CLASS	DE CUELO						
L			CLASE	DE SUELO						
URBANO RURAL	X		XPANSIÓN URBANA UBURBANO				ROTECCIÓN ORREDOR SUBURBAN	NO		
NORMA (POLIGO	NO)				SIN					
,										
	COMPLEMENTARI			corredor de com						
USOS RESTRING	GIDOS/PROHIBIDOS		COMI	ERCIAL, INDUSTRI	IAL y BI, TRI Y	MULTI FL	JAR			
FUENTE				Acuerdo 05€	3 2011 Anexo I	V				
			DESCRIPCIO	N NORMATIVIDAD)					
DENSIDAD		N/A	INDICE DE C	ONSTRUCCIOI	N/A		INDICE DE OCUPAC	CIÒN	N/A	
CESION A %	N/A	CESION B %	N/A	CESION C %	N/A		PATIO/SOLAR	N/A		
AFECTACIONES		SI		RETIRO VIAL		SI				
FUENTE:	Acuerdo 056 2011 Art 177 p	ag 139								
ALTURA	ALTURA SEGÚN NORM N/	Δ ΡΙ	SO(S)	ALTURA PREDI	OMINANTE	2	PISO(S)			l

REGISTRO FOTOGRAFICO



OBSERVACIONES El punto es el Rio rionegro por el sector de cuatro esquinas



VISTA GENERAL

FIRMA

NOMBRE DEL AVALUADOR

J. FRANCISCO TORO P

HOJA 1 DE 3

RNA No.

1989

NOMBRE DEL AVALUADOR		J. FRANCISCO TORC	Р	AVALÚO No.	LPR-IAV-856 2017	
FECHA DEL INFORME	NOVIEMBRE DEL 2017 CÓDIGO 556					
DIRECCIÓN DEL APROXIMADA MUNICIPIO	Cuatro Esquinas RIONEGRO - ANTIOQUIA					
INDIVIDIFIO		MONEGRO - ANTIOQ	UIA			
	CARAC	TERISTICAS GENE	RAI ES			
SERVICIOS PÚBLICOS	RESTRICCIONES	TERROTIONS SERVE	ESTRATO	ESTADO DE I	Λς γίλς	
SERVICIOS PUBLICOS	RESTRICCIONES		ESTRATO		PECIFICACIONES VIA	
ACUEDUCTO X VIA		Х	1	 	VIMENTO	
	VIDUMBRES		2 X	I -	ASE GRANULAR	
	TRO QUEBRADA TITUCIONALES	х	3 4		IB-BASE GRANULAR ESTAPADA (TIERRA)	
. —	TRIMONIALES		5	I 	ELES	
 	BIENTALES	х	6	l 1	RVIDUMBRE	
BANDA ANCHA/TELEVISION X				COLECTORA MENOR		
	CARAC	TERISTICAS DE L	A 70NA			
TOPOGRAFÍA		TERISTICAS DE L	AZONA	OALIEIOUE, (A.M.IV.E	A IO SIMUN AL TON	
TOPOGRAFÍA: PLANA < 3%	LOTE TIPICO: FRENTE	0	FORMA DE LOTEO	CALIFIQUE: (1:MUY E	SAJO - 5:MUY ALTO)	
SUAVE 3-5% x	_	0	FORMA DE LOTES PREDOMINANTE:	CONSOLIDACIÓN ZO	NA 1	
MEDIA 5-10%	ÁREA 0	m ²	RECTANGULAR	POTENCIAL DE DESA	ARROLL(5	
FUERTE 10-25%	RELACIÓN FRENTE-FONDO:		IRREGULAR X	IMPACTOS AMBIENTA	LES 4	
ESCARPADA >25%	1:	#¡DIV/0!				
	METODOLOGÍA I	EMPLEADA PARA	LA VALORACIÓN	<u>'</u>		
MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO	Х	OTRO	CUÁL? DESCRIB/	0	<u> </u>	
MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS O						
MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN				que el avalúo se soporte únicamente en enc		
MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL				o gravedad de juramento, escrita en el info be a que en el momento de la realización d		
ENCUESTA*			venta, arrien	do, ni transacciones de bienes comparables	al del objeto de estimación.	
		AVALÚO				
	00110105040101150 05115					
se tomaron las	muestras de mercado de puntos cerca					
se tomaton las	indestras de mercado de púntos cerci	anos por que er punto	es retiro de rio y viai ii	idildable se cambia valor iniciai		
						
-						
		VALOR FINAL				
DIRECCIÓN	PUNT	O No.	ı	VALOR METRO CUADRA	DO	
Rio Rionegro	55			370.000		
				370.000		
			,	1		
PERSPECTIVAS DE COMERCIALIZACIÓN (Calif	iquela de 1 a 5, siendo 5 la mejor. Describalas	s) CALIFICA	CIÓN 1			
-						
				600	a a	
F			-	0.6		
Observacione El valor inicial se tomo como como	comercial de acuerdo a instrucciones d	le no tener en cuenta	afectaciones	-O-F		
s Finales				FIRMA DEL AVALUADOR		
-				NOMBRE DEL AVALUADOR	J. FRANCISCO TORO P	
		-]	RNA No.	1989	
	ANA	LISIS DEL PROYE	сто			
CAMBIOS POR LA OBRA EN CADA PUNT	0					
	7 —					
		OTENCIALIZA CAM EJORA LA COMERI		X NO NO		
SERVICIOS PUBLICOS SI		EJORA CALIDAD D		NO X		
]			31			
PONDERACIÓN DEL BENEFICIO POR OB	RA EN CADA PUNTO					
		PA IO (2)	MILVEA	10 (1)		
MUY ALTO (5) X AL	TO (4) MEDIO (3)	BAJO (2)	MUY BA	JO (1) NULO (0)		
HOJA 2 DE 3						

NOMBRE DEL AVALUADOR	J. FRANCISCO TORO P	AVALÚO No.	LPR-IAV-856 2017
FECHA DEL INFORME	NOVIEMBRE DEL 2017	CODIGO	556
DIRECCIÓN APROXIMADA	Cuatro Esquinas		
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		
	·		

DETERMINACIÓN DEL VALOR								
ESTUDIO DE MERCADO								
CODIGO	DIRECCIÓN	VALOR TOTAL DEPURADO	ÁREA	VALOR m ²	DESCRIPCIÓN	FUENTE		
B29	EL PORVENIR	152.000.000	78,00	888.718	casas en oferta	https://www.fincaraiz.co m.co/casa-en- venta/rionegro/porvenir- det-2862172.aspx		
B30	EL PORVENIR	237.500.000	140,00	949.000	casas en oferta	https://www.fincaraiz.co m.co/casa-en- venta/rionegro/porvenir- det-2862172.aspx		
B31	EL PORVENIR	266.000.000	140,00	876.786	https://www.finca m.co/casa-er venta/rionegro/pc det-2862172.a			
PROMEDIO	•			904.835		•		
DESVIACIÓN ESTÁNDAR				31.607				
COEFICIENTE DE VARIACIÓN		」		0 2				
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA		4						
LÍMITE SUPERIOR LÍMITE INFERIOR		-	936.442	4				
		MENOS URBANISMO	\$ 100.000	873.227 804.835	-			
		MENOS CESIONES	54%	434.611	1			
		VALOR X M2 DEL L		370.224	VALOR ADOPTADO	370.000		

FIRMA DEL AVALUADOR RNA No. 1989

HOJA 3 DE 3