## 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. SEPTIEMBRE DEL 2017 OCTUBRE DEL 2017 AVALUO No. LPR-IAV-894 2017 CODIGO PUNTO 594 TIPO AVALUO COMERCIAL PUNTO MUESTRA VIGENCIA DEL AVALÚO 1 AÑO FECHA DE LA VISITA FECHA DEL INFORME La Lonja SOLICITANTE SECRETARIA DE PLANEACIÓN INFORMACIÓN GENERAL DIRECCIÓN APROXIMADA CL 56 N 43 MANZANA COMUNA / VEREDA LA GALERIA CENTRO LA GALERIA BARRIO MUNICIPIO ANTIOQUIA GEOG ESTE 0 0 0 GEOG NORTE 0 0 0 TRANSPORTE PÚBLICO SI LOCALIZACIÓN PUNTO COORDENADAS USO ACTUAL 1172706 UTM X 857311 UTM Y LOTE CARTOGRAFIA (Sector correspondiente al punto) La Lonja PROYECTO: VALORIZACIÓN RION Plan Parcial: \$3-DE-5 ASPECTOS NORMATIVOS DE LA ZONA CLASE DE SUELO EXPANSIÓN URBANA SUBURBANO PROTECCIÓN CORREDOR SUBURBANO URBANO NORMA (POLIGONO) USO PRINCIPAL / COMPLEMENTARIO USOS RESTRINGIDOS/PROHIBIDOS #¡REF! RESIDENCIA POT SEGÚN ACUERDO 056 DEL 25 DE ENERO DE 2001 DESCRIPCION NORMATIVIDAD DENSIDAD CESION A % INDICE DE CONSTRUCCION CESION C % INDICE DE OCUPACIÓN \_\_\_\_ PATIO/SOLAR\_\_\_\_#¡REF! #¡REF! CESION B % RETIROS DE RIO POT SEGÚN ACUERDO 056 DEL 25 DE ENERO DE 2001 AFECTACIONES RETIRO VI/ 15 m ALTURA ALTURA PREDOMINANTE \_ PISO(S) REGISTRO FOTOGRAFICO VISTA GENERA OBSERVACIONES SECTOR CONSOLIDADO COMO COMERCIO DE SERVICIOS Y VENTAS AL POR MAYOR

HOJA 1 DE 3

FIRMA
JUAN GONZALO MEJÍA D.
RNA No. 3492

NOMBRE DEL AVALUADOR	JUAN GONZALO ME		AVALÚO No. LPR-IAV-894 2017	
FECHA DEL INFORME  DIRECCIÓN DEL APROXIMADA	OCTUBRE DEL 2017 <b>código</b> 594  CL 56 N 43			
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIO	QUIA		
	CARACTERISTICAS GENE	RALES		
SERVICIOS PÚBLICOS	RESTRICCIONES	ESTRATO	ESTADO DE LAS VÍAS	
ACUEDUCTO	RADA X ALES ES	1 2 X 4 5 6	TIPO DE VIA: PRIMARIA PRIMARIA PAVIMENTO SECUNDARIA TERCIARIA ARTERIA MAYOR ARTERIA MENOR COLECTORA MAYOR COLECTORA MENOR	
	CARACTERISTICAS DE L	A ZONA		
	TE TIPICO:		CALIFIQUE: (1:MUY BAJO - 5:MUY ALTO)	
PLANA < 3% FRE SUAVE 3-5% FON	NTE 10 20	FORMA DE LOTES PREDOMINANTE:	CONSOLIDACIÓN ZONA 3	
MEDIA 5-10% X ÁR		RECTANGULAR	POTENCIAL DE DESARROLL( 3	
	LACIÓN FRENTE-FONDO:	IRREGULAR X	IMPACTOS AMBIENTALES 3	
ESCARPADA >25%	1 :			
	METODOLOGÍA EMPLEADA PARA	LA VALORACIÓN		
MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS O INGRESOS	OTR(	CUÁL? DESCF	0	
MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN			e el avalúo se soporte únicamente en encuestas, el perito deberá dejar	
MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL	X	modalidad se deb	gravedad de juramento, escrita en el informe que la utilización de esta se a que en el momento de la realización del avalúo no existían ofertas	
ENCUESTA*		de venta, arriendo	o, ni transacciones de bienes comparables al del objeto de estimación.	
	AVALÚO			
CO	NSIDERACIONES GENERALES PARA LA DE	FERMINACIÓN DEL VA	ALOR:	
			on lotes industriales de 300 m2 a 2'950.000 m2	
	VALOR FINAL			
DIDECOLÓN	DUNTO N	1	VALOR METRO CHARRADO	
DIRECCIÓN CL 56 N 43	PUNTO No.		VALOR METRO CUADRADO	
CL 30 N 43	594	<u> </u>	1.035.000	
PERSPECTIVAS DE COMERCIALIZACIÓN (Califiquela de 1 a 5, siendo 5 la mejor. Describalas)  CALIFICACIÓN  4				
Observacion Según instrucciones de la Lonja de Medellír	n en este avalúo solo se tiene en cuento e	entorno del punto	- ? Noga D	
es Finales asignado, sin valorar las afectaciones ni cor	nstrucciones , solo se asigna al valor del su	ielo en el entorno.		
	-		FIRMA DEL AVALUADOR	
			OMBRE DEL AVALUADOI JUAN GONZALO MEJIA D. RNA No. 3492	
	ANALISIS DEL DROVI	4		
ANALISIS DEL PROYECTO				
CAMBIOS POR LA OBRA EN CADA PUNTO				
MODIFICA LA MOVILIDAD SI X NO POTENCIALIZA CAMBIO DE USO SI X NO MEJORA LA COMERCIALIZACIÓN 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) X MEDIO (3) BAJO (2) MUY BAJO (1) NULO (0)				
HOJA 2 DE 3				

NOMBRE DEL AVALUADOR	JUAN GONZALO MEJIA D.	AVALÚO No.	LPR-IAV-794 2017
FECHA DEL INFORME	OCTUBRE DEL 2017	CODIGO	594
DIRECCIÓN APROXIMADA	CL 56 N 43		
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA	_	

## MÉTODO RESIDUAL

	DATOS			
Área Terreno Bruta		29.466		
Afectaciones		15.912		
Área Neta Urbanizable		13.554		
Cesiones obligatorias	32%	-		
Área útil		13.554		
Índice de construcción		1		
Índice de ocupación		1		
Ocupación en planta		1		
Área Construida		13.554		
Altura permitida		2		
Equipamiento comunal y circulaciones	10%	1.355		
Área Vendible		12.199		
Área por unidad de Vivienda		300		
Numero de Unidades Privadas		41		
Parqueaderos Privados		-		
Parqueaderos Visitantes		-		
	VENTAS			
Valor M2 Ventas Unidades Privadas		2.950.000		
Valor Unidad de Parqueaderos				
Valor Total Ventas		35.986.825.800		
COSTOS				
Valor M2 Costo de Directo de Construcción		-		
Valor Total Costos Directos de Construcción		-		
Costos Indirectos		-		
Costos financieros				
Utilidad	7%	2.519.077.806		
Costos de Urbanismo	\$ 100.000 x m2	2.946.600.000		
Total Costos		5.465.677.806		
RESIDUAL				
Valor Lote		30.521.147.994		
Valor M2 Lote sobre área Bruta		1.035.809		
Valor M2 Lote sobre área Neta		2.251.759		

VALOR ADOPTADO M2	1.035.000

1. ? Wya D

FIRMA DEL AVALUADOR RNA No. 3492

HOJA 3 DE 3