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	JUAN GONZALO MEJIA	AVALUO No.	LPR-IAV-897 2017
FECHA DE LA VISITA	SEPTIEMBRE DEL 2017	CODIGO PUNTO	597
FECHA DEL INFORME	OCTUBRE DEL 2017	TIPO AVALUO	COMERCIAL PUNTO MUESTRA
SOLICITANTE	SECRETARIA DE PLANEACIÓN	VIGENCIA DEL AVALÚO	1 AÑO

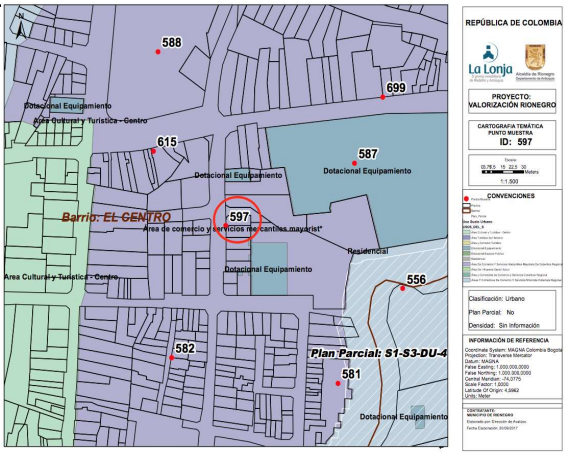
INFORMACIÓN GENERAL

DIRECCIÓN APROXIMADA	KR 50 N 45	MANZANA	0
BARRIO	LAS PLAYAS	COMUNA / VEREDA	EL CENTRO
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		

LOCALIZACIÓN PUNTO COORDENADAS	UTM X	856962	UTM Y	1172524	GEOG ESTE	0	0	0	GEOG NORTE	0	0	0	

USO ACTUAL	RESIDENCIAL Y SERVICIOS	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-R-2
USO PRINCIPAL / COMPLEMENTARI(	AREA DE COMERCIO Y SERVICIOS MERCANTILES MAYORISTAS DE COBERTURA REGIONAL
USOS RESTRINGIDOS/PROHIBIDOS	AQUELLOS QUE NO SON FUNCIONALES CON LA VOCACIÓN PREDOMINANTE DE LA ZONA COMO RESIDENCIAL O INDUSTRIA ETC
FUENTE	POT SEGÚN ACUERDO 056 DEL 25 DE ENERO DE 2001

DESCRIPCION NORMATIVIDAD

DENSIDAD	70			INDICE DE CONSTRUCCION	0	INDICE DE OCUPACIÒN	70
CESION A %	22	CESION B %	0	32 CESION C %	1	PATIO/SOLAR	SI
AFECTACIONES	NO			RETIRO VIAL			
FUENTE:	POT SEGÚN ACUERDO 056 DEL 25 DE ENERO DE 2001						
ALTURA	ALTURA SEGÚN NORM 5 PISO(S)			ALTURA PREDOMINANTE	3	PISO(S)	

REGISTRO FOTOGRAFICO

PUNTO

VISTA GENERAL

OBSERVACIONES sector consolidado como, residencial comercio y servicio minorista.

FIRMA

JUAN GONZALO MEJÍA D.

RNA No. 3492

NOMBRE DEL AVALUADOR	JUAN GONZALO MEJIA	**AVALÚO No.**	LPR-IAV-897 2017
FECHA DEL INFORME	OCTUBRE DEL 2017	**CÓDIGO**	597
DIRECCIÓN DEL APROXIMADA	KR 50 N 45		
MUNICIPIO	**RIONEGRO - ANTIOQUIA**		

CARACTERISTICAS GENERALES

SERVICIOS PÚBLICOS		RESTRICCIONES		ESTRATO	
ACUEDUCTO	X	VIALES		1	
ALCANTARILLADO	X	SERVIDUMBRES		2	
ENERGÍA ELÉCTRICA	X	RETIRO QUEBRADA		3	X
ALUMBRADO	X	INSTITUCIONALES		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		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%	X
MEDIA 5-10%	
FUERTE 10-25%	
ESCARPADA >25%	

LOTE TIPICO:

FRENTE	6
FONDO	10

ÁREA 60 m^2

RELACIÓN FRENTE-FONDO: 1 : 0,6

FORMA DE LOTES PREDOMINANTE:

RECTANGULA	X
IRREGULAR	

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

CONSOLIDACIÓN ZONA	4
POTENCIAL DE DESARROLLO	4
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? DESCR 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 realizó bajo el métodode comparcion de mercado, se obtuvierón las muestras de avisos en las propiedades,informacón en paginas web, consultas con empresas inmobiliarias, etc. Anexamos a este informe el listado de las base de datos del mercado que fue utiliazado para este informe.

VALOR FINAL

DIRECCIÓN	PUNTO No.	VALOR METRO CUADRADO
KR 50 N 45	597	2.770.000

PERSPECTIVAS DE COMERCIALIZACIÓN **(Califíquela 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 punto asignado, sin valorar las afectaciones ni construcciones , solo se asigna al valor del suelo en el entorno.

FIRMA DEL AVALUADOR

NOMBRE DEL AVALUADO JUAN GONZALO MEJIA

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

PONDERACIÓN DEL BENEFICIO POR OBRA EN CADA PUNTO

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

NOMBRE DEL AVALUADOR	JUAN GONZALO MEJIA	**AVALÚO No.**	LPR-IAV-897 2017
FECHA DEL INFORME	OCTUBRE DEL 2017	**CODIGO**	597
DIRECCIÓN APROXIMADA	KR 50 N 45		
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		

DETERMINACIÓN DEL VALOR

ESTUDIO DE MERCADO

DIRECCIÓN			VALOR TOTAL DEPURADO	ÁREA	VALOR m²	DESCRIPCIÓN	FUENTE
G128	LA 45 X		2.109.000.000	777,00	2.714.286	VALOR DEL TERRENO	VER CALCULOS
GG154	LA 45 X		509.100.000	180,00	2.828.333	VALOR DEL TERRENO	VER CALCULOS
G91	LA POLA		1.235.000.000	447,00	2.762.864	VALOR DEL TERRENO	VER CALCULOS
PROMEDIO					2.768.494		
DESVIACIÓN ESTÁNDAR					57.232		
COEFICIENTE DE VARIACIÓN					2%		
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA					0,438439129		
LÍMITE SUPERIOR					2.825.726		
LÍMITE INFERIOR					2.711.262	**VALOR ADOPTADO**	2.770.000

FIRMA DEL AVALUADOR

RNA No. 3492