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

FORMATO DE AVALUO DE PUNTOS MUESTRA 1 NOMBRE DEL AVALUADOR JUAN GONZALO MEJIA D. SEPTIEMBRE DEL 2017 OCTUBRE DEL 2017 AVALUO No. LPR-IAV-915 2017 CODIGO PUNTO 615 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 52 N45 COMUNA / VEREDA LAS PLAYAS BARRIO LAS PLAYAS MUNICIPIO RIONEGRO - ANTIOQUIA GEOG ESTE 0 0 0 GEOG NORTE LOCALIZACIÓN PUNTO COORDENADAS USO ACTUAL COMERCIAL TRANSPORTE PÚBLICO CARTOGRAFIA (Sector correspondiente al punto) La Lonja " 597 ASPECTOS NORMATIVOS DE LA ZONA CLASE DE SUELO EXPANSIÓN URBANA PROTECCIÓN URBANO Χ SUBURBANO CORREDOR SUBURBANO S1-R-2 NORMA (POLIGONO) USO PRINCIPAL / COMPLEMENTARIO USOS RESTRINGIDOS/PROHIBIDOS RENOVACIÓN INDUSTRIA POT SEGÚN ACUERDO 056 DEL 25 DE ENERO DE 2001 DESCRIPCION NORMATIVIDAD INDICE DE OCUPACIÓN CESION A % CESION B % CESION C % PATIO/SOLAR_ AFECTACIONES RETIRO VIAL

REGISTRO FOTOGRAFICO

ALTURA PREDOMINANTE



POT SEGÚN ACUERDO 056 DEL 25 DE ENERO DE 2001

ALTURA SEGÚN NORM

PUNTO



PISO(S)

VISTA GENERAL

OBSERVACIONES

sector consolidado como areas y corredores de comercio y servicio mayoristas obertura sectorial.

FIRMA

JUAN GONZALO MEJÍA D. RNA No. 3492

HOJA 1 DE 3

FUENTE: ALTURA

NOMBRE DEL AVALUADOR	JU	JAN GONZALO MEJIA		AVALÚO No.	LPR-IAV-915 2017
FECHA DEL INFORME	OCTUBRE DEL 2017			CÓDIGO	615
DIRECCIÓN DEL APROXIMADA MUNICIPIO	Ri	CL 52 N45 IONEGRO - ANTIOQU	JIA		
			-		
	CARACTE	ERISTICAS GENER	RALES		
SERVICIOS PÚBLICOS	RESTRICCIONES		ESTRATO	ESTADO DE	
	Quebrada Cionales Oniales		1 PF SE 3 X TE 4 AF 5 AF 6 CC	IMARIA P. CUNDARIA B. RCIARIA X SI RTERIA MAYOR D RTERIA MENOR R	SPECIFICACIONES VIA AVIMENTO X ASE GRANULAR JB-BASE GRANULAR ESTAPADA (TIERRA) IELES RVIDUMBRE
	CARACT	ERISTICAS DE LA	ZONA		
TOPOGRAFÍA:	LOTE TIPICO:			CALIFIQUE: (1:MUY	BAJO - 5:MUY ALTO)
PLANA < 3% X SUAVE 3-5%	FRENTE FONDO ÁREA 60 RELACIÓN FRENTE-FONDO: 1 :	0,6	FORMA DE LOTES PREDOMINANTE: RECTANGULAR X IRREGULAR	CONSOLIDACIÓN ZO POTENCIAL DE DES IMPACTOS AMBIENTA	ARROLL(4
	METODOLOGÍA EN	MPLEADA PARA L	A VALORACIÓN		
MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS O INGR MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL ENCUESTA*	X X	OTRO	constancia bajo gr modalidad se debe	el avalúo se soporte únicamente en en avedad de juramento, escrita en el info a que en el momento de la realización d ni transacciones de bienes comparable:	rme que la utilización de esta el avalúo no existían ofertas de
		AVALÚO			1
	CONSIDERACIONES GENERA	ALES PARA LA DET	FRMINACIÓN DEL VAL	OR∙	
	OONOIDEITAG.G.I.E.	#¡REF!	ERMINACION DEL		
consultas con empresas inmobiliarias,	etc. Anexamos a este informe el lis	stado de las base de	datos del mercado que f	ue utiliazado para este informe.	
				<u> </u>	
		VALOR FINAL			
DIRECCIÓN	PUNTO	No.		VALOR METRO CUADRA	ino I
CL 52 N45	615	-		2.770.000	NDO
					-
PERSPECTIVAS DE COMERCIALIZACIÓN (Califiquela	de 1 a 5, siendo 5 la mejor. Describalas)	CALIFICAC	ción 4		
Observacione Según instrucciones de la Lonja de Mede s Finales asignado, sin valorar las afectaciones ni d			torno.	- ? Waye D	
	AMALI		N R	RMA DEL AVALUADOR OMBRE DEL AVALUADOR NA No.	JUAN GONZALO MEJIA D. 3361
	ANALI	ISIS DEL PROYE	СТО 		
CAMBIOS POR LA OBRA EN CADA PUNTO					
MODIFICA LA MOVILIDAD SI X NO MODIFICA LA ACCESIBILIDAD SI X NO SERVICIOS PUBLICOS SI NO	O MEJ	FENCIALIZA CAMB JORA LA COMERC JORA CALIDAD DE	IALIZACIÒN SI	X NO X NO X NO	
PONDERACIÓN DEL BENEFICIO POR OBRA E MUY ALTO (5) ALTO (4)	EN CADA PUNTO 4) X MEDIO (3)	BAJO (2)	MUY BAJO	(1) NULO (0)	
HOJA 2 DE 3					

NOMBRE DEL AVALUADOR FECHA DEL INFORME DIRECCIÓN APROXIMADA MUNICIPIO		JUAN GONZA OCTUBRE I		AVALÚO No.	
DIRECCIÓN APROXIMADA				CODIGO	LPR-IAV-915 2017 615
				CODIGO	
		RIONEGRO -			
		KIONEGKO - I			
		DETERMINA	ACIÓN DEL VALOR		
		ESTUDIO	D DE MERCADO		
DIRECCIÓN	VALOR TOTAL DEPURADO	ÁREA	VALOR m²	DESCRIPCIÓN	FUENTE
G128 EL PORVENIR	2.109.000.000	777,00	2.714.286	VALOR DEL TERRENO	VER CALCULOS
G154 EL PORVENIR	509.100.000	180,00	2.828.333	VALOR DEL TERRENO	VER CALCULOS
G91 EL PORVENIR	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