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

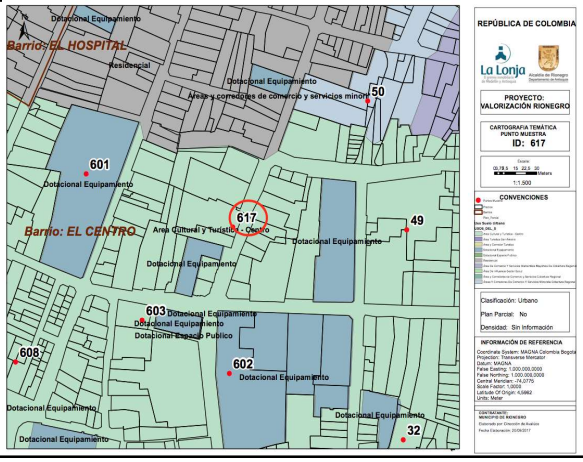
NOMBRE DEL AVALUADOR	JUAN GONZALO MEJÍA D.	AVALUO No.	LPR-IAV-917 2017
FECHA DE LA VISITA	SEPTIEMBRE DEL 2017	CODIGO PUNTO	617
FECHA DEL INFORME	OCTUBRE DEL 2017	TIPO AVALUO	COMERCIAL PUNTO MUESTRA
SOLICITANTE	SECRETARIA DE PLANEACIÓN	VIGENCIA DEL AVALÚO	1 AÑO

INFORMACIÓN GENERAL

DIRECCIÓN APROXIMADA	KR 48 N 51	MANZANA	0
BARRIO	CENTRO	COMUNA / VEREDA	CENTRO
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		

LOCALIZACIÓN PUNTO COORDENADAS	UTM X	856674	UTM Y	1172532	GEOG ESTE	0	0	0	GEOG NORTE	0	0	0
USO ACTUAL	COMERCIAL				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-C-1
USO PRINCIPAL / COMPLEMENTARIO	ÁREA CULTURAL Y TURISTICA - CENTRO
USOS RESTRINGIDOS/PROHIBIDOS	INDUSTRIA
FUENTE	POT SEGÚN ACUERDO 056 DEL 25 DE ENERO DE 2001

DESCRIPCION NORMATIVIDAD

DENSIDAD	30		INDICE DE CONSTRUCCION	0		INDICE DE OCUPACIÒN	70
CESION A %	22	CESION B %	32	CESION C %	1,5	PATIO/SOLAR	SI
AFECTACIONES	NO			RETIRO VIAL	NO		
FUENTE:	POT SEGÚN ACUERDO 056 DEL 25 DE ENERO DE 2001						

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

REGISTRO FOTOGRAFICO

PUNTO

VISTA GENERAL

OBSERVACIONES

sector consolidado como areas y corredores de comercio y servicio minorista cobertura sectorial.

FIRMA

JUAN GONZALO MEJÍA D.

RNA No. 3492

NOMBRE DEL AVALUADOR	JUAN GONZALO MEJÍA D.	**AVALÚO No.**	LPR-IAV-917 2017
FECHA DEL INFORME	OCTUBRE DEL 2017	**CÓDIGO**	617
DIRECCIÓN DEL APROXIMADA	KR 48 N 51		
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	12

ÁREA 72 m^2

RELACIÓN FRENTE-FONDO: 1 : 0,5

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	
MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS O INGRESOS	X
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 realiza bajo el metodo de comparación de RENTA , se obtubieron las muestras de propiedades en arriendo en el sector, dedicadas al comercio y almacenaje para ventas al mayoreo.

VALOR FINAL

DIRECCIÓN	PUNTO No.	VALOR METRO CUADRADO
KR 48 N 51	617	4.580.000

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 MEJÍA D.

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	X	NO		MEJORA LA COMERCIALIZACIÒN	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)		MEDIO (3)		BAJO (2)	X	MUY BAJO (1)		NULO (0)	

NOMBRE DEL AVALUADOR	JUAN GONZALO MEJIAD.	**AVALÚO No.**	LPR-IAV-917 2017
FECHA DEL INFORME	OCTUBRE DEL 2017	**CODIGO**	617
DIRECCIÓN APROXIMADA	KR 48 N 51		
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		

DETERMINACIÓN DEL VALOR

ESTUDIO DE MERCADO

DIRECCIÓN			VALOR TOTAL DEPURADO	ÁREA	VALOR m²	DESCRIPCIÓN	FUENTE
G164	CENTRO		959.800.000	207,00	4.636.715	VALOR DEL TERRENO	VER CALCULOS
G165	CENTRO		444.200.000	100,00	4.442.000	VALOR DEL TERRENO	VER CALCULOS
G166	CENTRO		513.000.000	110,00	4.663.636	VALOR DEL TERRENO	VER CALCULOS
PROMEDIO					4.580.784		
DESVIACIÓN ESTÁNDAR					120.942		
COEFICIENTE DE VARIACIÓN					3%		
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA					-1,635999839		
LÍMITE SUPERIOR					4.701.725		
LÍMITE INFERIOR					4.459.842	**VALOR ADOPTADO**	4.580.000

FIRMA DEL AVALUADOR

RNA No. 3492