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

FORMATO DE AVALUO DE PUNTOS MUESTRA

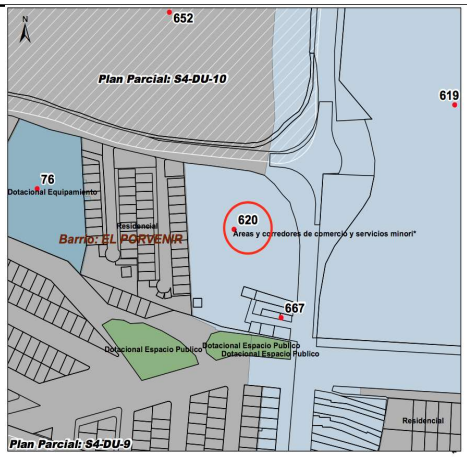
NOMBRE DEL AVALUADOR	JUAN GONZALO MEJIA D.	AVALUO No.	LPR-IAV-920 2017
FECHA DE LA VISITA	SEPTIEMBRE DEL 2017	CODIGO PUNTO	620
FECHA DEL INFORME	OCTUBRE DEL 2017	TIPO AVALUO	COMERCIAL PUNTO MUESTRA
SOLICITANTE	SECRETARIA DE PLANEACIÓN	VIGENCIA DEL AVALÚO	1 AÑO

INFORMACIÓN GENERAL

DIRECCIÓN APROXIMADA	KR 56 Y CL 41C SABANA	MANZANA	0
BARRIO	EL PORVENIR	COMUNA / VEREDA	EL PORVENIR
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		

LOCALIZACIÓN PUNTO COORDENADAS	UTM X	855894	UTM Y	1171607	GEOG ESTE	0	0	0	GEOG NORTE	0	0	0
USO ACTUAL	COMERCIO 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)	S4-CN-1.
USO PRINCIPAL / COMPLEMENTARIO	ÁREAS Y CORREDORES DE COMERCIO Y SERVICIOS MINORISTAS COBERTURA SECTORIAL.
USOS RESTRINGIDOS/PROHIBIDOS	INDUSTRIA
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	15 m		
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 MEJIA D.	**AVALÚO No.**	**LPR-IAV-920 2017**
FECHA DEL INFORME	OCTUBRE DEL 2017	**CÓDIGO**	620
DIRECCIÓN DEL APROXIMADA	KR 56 Y CL 41C		
MUNICIPIO	**RIONEGRO - ANTIOQUIA**		

CARACTERISTICAS GENERALES

SERVICIOS PÚBLICOS		RESTRICCIONES		ESTRATO	
ACUEDUCTO	X	VIALES		1	
ALCANTARILLADO	X	SERVIDUMBRES		2	
ENERGÍA ELÉCTRICA	X	RETIRO QUEBRADA		3	
ALUMBRADO	X	INSTITUCIONALES		4	X
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	x	BASE GRANULAR	
TERCIARIA		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	3
POTENCIAL DE DESARROLLO	5
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 56 Y CL 41C	620	2.300.000

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 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	X	NO
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)	x	BAJO (2)		MUY BAJO (1)		NULO (0)	

NOMBRE DEL AVALUADOR	JUAN GONZALO MEJIA D.	**AVALÚO No.**	LPR-IAV-920 2017
FECHA DEL INFORME	OCTUBRE DEL 2017	**CODIGO**	620
DIRECCIÓN APROXIMADA	KR 56 Y CL 41C		
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		

DETERMINACIÓN DEL VALOR

ESTUDIO DE MERCADO

DIRECCIÓN		VALOR TOTAL DEPURADO	ÁREA	VALOR m²	DESCRIPCIÓN	FUENTE
G174	EL PORVENIR	646.000.000	275,00	2.349.091	VALOR DEL TERRENO	VER CALCULOS
G175	EL PORVENIR	738.774.248	340,00	2.172.865	VALOR DEL TERRENO	VER CALCULOS
G176	EL PORVENIR	4.037.500.000	1.700,00	2.375.000	VALOR DEL TERRENO	VER CALCULOS
PROMEDIO				2.298.985		
DESVIACIÓN ESTÁNDAR				109.989		
COEFICIENTE DE VARIACIÓN				5%		
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA				-1,624553991		
LÍMITE SUPERIOR				2.408.974		
LÍMITE INFERIOR				2.188.997	**VALOR ADOPTADO**	2.300.000

FIRMA DEL AVALUADOR

RNA No. 3492