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 FECHA DE LA VISITA FECHA DEL INFORME SOLICITANTE

JUAN GONZALO MEJIA D. SEPTIEMBRE DEL 2017 OCTUBRE DEL 2017 SECRETARIA DE PLANEACIÓN

AVALUO No. LPR-IAV-924 2017
 CODIGO PUNTO
 624

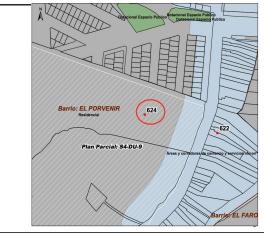
 TIPO AVALUO
 COMERCIAL PUNTO MUESTRA

 VIGENCIA DEL AVALÚO
 1 AÑO

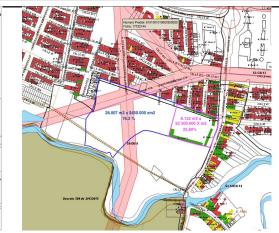


INFORMACIÓN GENERAL											
DIRECCIÓN APROXIMADA KR 56 N 39-					MANZANA				0		
BARRIO PUENTE REAL			COMUNA / VEREDA					PUENTE REAL			
MUNICIPIO RIONEGRO - ANTIOQUIA											
LOCALIZACIÓN PUNTO COORDENADAS UTM X 855807 U		UTM Y	1171454	GEOG ESTE	0	0	0	GEOG NORTE	0 0 0		
USO ACTUAL LOTE Y PARQUEADERO			TRANSPORTE PÚBLICO			SI					

CARTOGRAFIA (Sector correspondiente al punto)







ASPECTOS NORMATIVOS DE LA ZONA

		CLASE DE SUELO
URBANO RURAL	X	EXPANSIÓN URBANA SUBURBANO

PROTECCIÓN CORREDOR SUBURBANO

NORMA (POLIGONO) S4-DU-9 USO PRINCIPAL / COMPLEMENTARIS DESARROLLO URBANO		
USO PRINCIPAL / COMPLEMENTARI DESARROLLO URBANO	NORMA (POLIGONO)	S4-DU-9
	USO PRINCIPAL / COMPLEMENTARIO	DESARROLLO URBANO
USOS RESTRINGIDOS/PROHIBIDOS INDUSTRIA	USOS RESTRINGIDOS/PROHIBIDOS	INDUSTRIA
FUENTE POT SEGÚN ACUERDO 056 DEL 25 DE ENERO DE 2001	FUENTE	POT SEGÚN ACUERDO 056 DEL 25 DE ENERO DE 2001
<u> </u>		

			D	ESCRIPCION NORMATIVIDAD			
DENSIDAD		50		NDICE DE CONSTRUCCION	0	INDICE DE OCUPACIÓN	40
CESION A %	0	CESION B %	0	CESION C %		PATIO/SOLAR	
AFECTACIONES		RONDA DE RIO		RETIRO VIAL	15 m		
FUENTE:	POT SEGÚN ACUERDO 056	DEL 25 DE ENERO D	DE 2001				
ALTURA	ALTURA SEGÚN NORM	<u>3</u> F	PISO(S)	ALTURA PREDOM	MINANTE 2	PISO(S)	

REGISTRO FOTOGRAFICO





OBSERVACIONES

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

FIRMA
JUAN GONZALO MEJÍA D.

RNA No. 3492

HOJA 1 DE 3

RURAL

NOMBRE DEL AVALUADOR		GONZALO MEJIA D	i.	AVALÚO No.	LPR-IAV-924 2017		
FECHA DEL INFORME	OC	TUBRE DEL 2017		CÓDIGO	624		
DIRECCIÓN DEL APROXIMADA MUNICIPIO	RION	KR 56 N 39- EGRO - ANTIOQUIA					
		20110 71111042111					
	CARACTER	RISTICAS GENERAL	ES				
SERVICIOS PÚBLICOS	RESTRICCIONES		ESTRATO	ESTADO DE I	AS VÍAS		
ACUEDUCTO X VI ALCANTARILLADO X SE ENERGÍA ELÉCTRICA X RE	IALES ERVIDUMBRES ETIRO QUEBRADA	X	1 PRI SEC 3 X TEF	O DE VIA: ES	RPECIFICACIONES VIA AVIMENTO ASE GRANULAR JB-BASE GRANULAR		
TELEFONÍA X PA	NSTITUCIONALES ATRIMONIALES MBIENTALES		5 ART COI	TERIA MENOR RI	ESTAPADA (TIERRA) ELES ERVIDUMBRE		
<u> </u>		RISTICAS DE LA ZO	NA	Т			
TOPOGRAFÍA: PLANA < 3% SUAVE 3-5% MEDIA 5-10% FUERTE 10-25% ESCARPADA >25%	LOTE TIPICO: FRENTE FONDO	m ² REC : IRRI	RMA DE LOTES REDOMINANTE: CTANGULAR EGULAR X	CALIFIQUE: (1:MUY B CONSOLIDACIÓN ZOI POTENCIAL DE DESA IMPACTOS AMBIEN	NA 5 RROLL(4		
MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS O MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL ENCUESTA*		OTR CUÁ	constancia bajo grave modalidad se debe a d	O avalúo se soporte únicamente en en edad de juramento, escrita en el info que en el momento de la realización transacciones de bienes comparable	rme que la utilización de esta del avalúo no existían ofertas		
Γ		AVALÚO					
		AVALÚO					
	CONSIDERACIONES GENERALI						
	métodode comparcion de mercado, se obtuvie iliarias, etc. Anexamos a este informe el listad				<u>),</u>		
CONSUITAS CON EMPRESAS MINIODA	IIIIIIIS, etc. Allexallius a este illioillie ei lista	00 de las pase de dato.	S dei mercado que rue	ttillazado para este iniorme.			
Nota: A este lote se le realizo una correccion por	r área ya que las muestras tomadas son de ?	7.000 m2 y el lote en e	estudio es de 34.13m2	9 o sea casi 5 veces mas gra	inde.		
	v	ALOR FINAL					
DIRECCIÓN	PUNTO No	o.		VALOR METRO CUADRAI	00		
KR 56 N 39-	624	" 		695.000	~		
PERSPECTIVAS DE COMERCIALIZACIÓN (Call	ifiquela de 1 a 5, siendo 5 la mejor. Describalas)	CALIFICACIÓN	5	L CUL . T			
Observacion Según instrucciones de la Lonja es Finales asignado, sin valorar las afecta	ja de Medellín, en este avalúo solo se tie aciones ni construcciones , solo se asign		en el entorno.	MA DEL AVALUADOR BRE DEL AVALUADOI JUA	AN GONZALO MEJIA D.		
				A No.	3492		
	ANALISI	IS DEL PROYECTO	·				
CAMBIOS POR LA OBRA EN CADA PUNT	то						
MODIFICA LA MOVILIDAD SI MODIFICA LA ACCESIBILIDAD SI SERVICIOS PUBLICOS SI	X NO MEJOF	NCIALIZA CAMBIO E RA LA COMERCIALI RA CALIDAD DE VID	IZACIÒN SI X	NO NO NO			
PONDERACIÓN DEL BENEFICIO POR OE MUY ALTO (5) AL	BRA EN CADA PUNTO LTO (4) MEDIO (3) X	BAJO (2)	MUY BAJO (1) NULO (0)			
HOJA 2 DE 3							

NOMBRE DEL AVALUADOR JUAN GONZALO MEJIA D. FECHA DEL INFORME OCTUBRE DEL 2017 DIRECCIÓN APROXIMADA KR 56 N 39- MUNICIPIO RIONEGRO - ANTIOQUIA				AVALÚO No. LPF CODIGO						
MUNICIPIO	'	_								
			DE	TERMINACIÓN DEL VALOI	R					
				ESTUDIO DE MERCADO						
DIRECCIÓN		VALOR TOTAL DEPURADO	ÁREA	VALOR m²		DESCRIPCIÓN			FUENTE	
G115	AVEN GALAN	646.000.000	275,00	2.349.091		/ALOR DEL		VER CALCULOS		
G116	EL PORVENIR	738.774.248	340,00	2.172.865		/ALOR DEL TERRENO		VER CALCULOS		
G117	X SAN ANTONIO	4.037.500.000	1.700,00	2.375.000	VALOR DEL TE		TERRENO	VER CALC	ULOS	
PROMEDIO	1			2,298,985	FACT CORF	RECCION	0,7			
DESVIACIÓN ESTÁNDAR		7		109.989	POR TAMAÑO 34.139 m2		\$ 1.609.290			
COEFICIEN	ITE DE VARIACIÓN			5%						
COEFICIEN	ITE DE ASIMETRÍA			-1,624553991						
LÍMITE SUF				2.408.974						
LÍMITE INF	ERIOR			2.188.997		VALOR ADO	PTADO	695.00	00	
				COMPARACIÓN POR TAMAÑO	AREA m2					
				Corredor de comercio minoreo	8.132	2.300.000	18.703.600.000			
				Lote bruto norma	26.007	450.000	11.703.150.000			
					34.139	890.675	30.406.750.000			
				VALOR ADOPTADO Y HOM	OGENIZADO	695.000	695.000]		
					D					
				FIRMA DEL AVALUADO						

HOJA 3 DE 3