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-968 2017
FECHA DE LA VISITA	AGOSTO DE 2017	CODIGO PUNTO	668
FECHA DEL INFORME	OCTUBRE DE 2017.	TIPO AVALUO	COMERCIAL PUNTO MUESTRA
SOLICITANTE	SECRETARIA DE PLANEACIÓN	VIGENCIA DEL AVALÚO	1 AÑO

INFORMACIÓN GENERAL

DIRECCIÓN APROXIMADA	F J N 10 AP J Y K	MANZANA	0
BARRIO	EL PORVENIR	COMUNA / VEREDA	EL PORVENIR
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		

LOCALIZACIÓN PUNTO COORDENADAS	UTM X	855534	UTM Y	1171753	GEOG ESTE	0	0	0	GEOG NORTE	0	0	0
USO ACTUAL	RESIDENCIAL				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. CONSOLIDACIÓN
USO PRINCIPAL / COMPLEMENTARI(	RESIDENCIAL
USOS RESTRINGIDOS/PROHIBIDOS	INDUSTRIUA Y COMERCIO AL POR MAYOR
FUENTE	POT SEGÚN ACUERDO 056 DEL 25 DE ENERO DE 2001

DESCRIPCION NORMATIVIDAD

DENSIDAD	70	INDICE DE CONSTRUCCION	NA	INDICE DE OCUPACIÒN	70		
CESION A %	0	CESION B %	0	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 NORM 3 PISO(S) — ALTURA PREDOMINANTE 2 PISO(S)

REGISTRO FOTOGRAFICO

PUNTO

VISTA GENERAL

OBSERVACIONES sector consolidado como RESIDENCIAL

FIRMA

JUAN GONZALO MEJÍA D.

RNA No. 3492

NOMBRE DEL AVALUADOR	JUAN GONZALO MEJÍA D.	**AVALÚO No.**	LPR-IAV-968 2017
FECHA DEL INFORME	OCTUBRE DE 2017.	**CÓDIGO**	668
DIRECCIÓN DEL APROXIMADA	F J N 10 AP J Y K		
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	4
POTENCIAL DE DESARROLL(	3
IMPACTOS AMBIENTALES	2

METODOLOGÍA EMPLEADA PARA LA VALORACIÓN

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO	**X**	OTR(	CUÁL? DESCF 0
MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS O INGRESOS			
MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN			
MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL			
ENCUESTA*			

*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
F J N 10 AP J Y K	668	1.260.000

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

IOMBRE DEL AVALUADOI 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		NO	X	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 MEJÍA D.	**AVALÚO No.**	LPR-IAV-968 2017
FECHA DEL INFORME	OCTUBRE DE 2017.	**CODIGO**	668
DIRECCIÓN APROXIMADA	F J N 10 AP J Y K		
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		

DETERMINACIÓN DEL VALOR

ESTUDIO DE MERCADO

DIRECCIÓN		VALOR TOTAL DEPURADO	ÁREA	VALOR m²	DESCRIPCIÓN	FUENTE
G86	EL PORVENIR	162.760.000	136,00	1.196.765	VALOR DEL TERRENO	VER CALCULOS
G6	EL PORVENIR	83.385.000	60,00	1.389.750	VALOR DEL TERRENO	VER CALCULOS
G57	EL PORVENIR	48.650.000	40,00	1.216.250	VALOR DEL TERRENO	VER CALCULOS
G35	EL PORVENIR	73.150.000	60,00	1.219.167	VALOR DEL TERRENO	VER CALCULOS
PROMEDIO				1.255.483		
DESVIACIÓN ESTÁNDAR				90.062		
COEFICIENTE DE VARIACIÓN				7%		
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA				1,925401051		
LÍMITE SUPERIOR				1.345.545		
LÍMITE INFERIOR				1.165.421	**VALOR ADOPTADO**	1.260.000

FIRMA DEL AVALUADOR

RNA No. 3492