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	J. FRANCISCO TORO P	AVALUO No.	LPR-IAV-973 2017
FECHA DE LA VISITA	16/08/2017	CODIGO PUNTO	673
FECHA DEL INFORME	18/11/2017	TIPO AVALUO	COMERCIAL
SOLICITANTE	MUNICIPIO DE RIONEGRO	VIGENCIA DEL AVALÚO	1 AÑO

INFORMACIÓN GENERAL

DIRECCIÓN APROXIMADA	vereda La Chapa	MANZANA	0
BARRIO	Carmen de viboral	COMUNA / VEREDA	Carmen de viboral
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		

LOCALIZACIÓN PUNTO COORDENADAS	UTM X	862417	UTM Y	1161510	

USO ACTUAL	finca	TRANSPORTE PÚBLICO	no

CARTOGRAFIA (Sector correspondiente al punto)

ASPECTOS NORMATIVOS DE LA ZONA

CLASE DE SUELO

URBANO		EXPANSIÓN URBANA		PROTECCIÓN	
RURAL	X	SUBURBANO		CORREDOR SUBURBANO	

NORMA (POLIGONO)	0
USO PRINCIPAL / COMPLEMENTARIO	Res
USOS RESTRINGIDOS/PROHIBIDOS	Indusrtia y comercio mayorista
FUENTE	0

DESCRIPCION NORMATIVIDAD

DENSIDAD	0			INDICE DE CONSTRUCCION	0	INDICE DE OCUPACIÓN	0
CESION A %	0	CESION B %	0	CESION C %	0,0	PATIO/SOLAR	0
AFECTACIONES	0			RETIRO VIAL	0	m	
FUENTE:	0						

ALTURA — ALTURA SEGÚN NORMA 0 PISO(S) — ALTURA PREDOMINANTE 0 PISO(S)

REGISTRO FOTOGRAFICO

PUNTO

VISTA GENERAL

OBSERVACIONES: Punto en la vereda la chapa del carmen de viboral

FIRMA

NOMBRE DEL AVALUADOR J. FRANCISCO TORO P

RNA No. 1989

NOMBRE DEL AVALUADOR	J. FRANCISCO TORO P	AVALÚO No.	LPR-IAV-973 2017
FECHA DEL INFORME	18/11/2017	CÓDIGO	673
DIRECCIÓN DEL APROXIMADA	vereda La Chapa		
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		

CARACTERISTICAS GENERALES

SERVICIOS PÚBLICOS		RESTRICCIONES		ESTRATO	
ACUEDUCTO	X	VIALES	X	1	
ALCANTARILLADO		SERVIDUMBRES		2	X
ENERGÍA ELÉCTRICA	X	RETIRO QUEBRADA	X	3	
ALUMBRADO		INSTITUCIONALES		4	
TELEFONÍA		PATRIMONIALES		5	
GAS NATURAL		AMBIENTALES	X	6	
BANDA ANCHA/TELEVISION					

ESTADO DE LAS VIAS			
TIPO DE VIA:		ESPECIFICACIONES VIA	
PEATONAL		PAVIMENTO	
SECUNDARIA		BASE GRANULAR	
TERCIARIA	X	SUB-BASE GRANULAR	X
ARTERIA MAYOR		DESTAPADA (TIERRA)	
ARTERIA MENOR		RIELES	
COLECTORA MAYOR		SERVIDUMBRE	
COLECTORA MENOR			

CARACTERISTICAS DE LA ZONA

TOPOGRAFÍA:	
PLANA < 3%	
SUAVE 3-5%	
MEDIA 5-10%	x
FUERTE 10-25%	
ESCARPADA >25%	

LOTE TIPICO:

FRENTE	0
FONDO	0
ÁREA	0 m^2
RELACIÓN FRENTE-FONDO:	1 : #¡DIV/0!

FORMA DE LOTES PREDOMINANTE:	
RECTANGULAR	
IRREGULAR	X

CALIFIQUE: (1:MUY BAJO - 5:MUY ALTO)

CONSOLIDACIÓN ZONA	1
POTENCIAL DE DESARROLLO	3
IMPACTOS AMBIENTALES	4

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? DESCRIBA 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:

muestras en la vereda la chapa

VALOR FINAL

DIRECCIÓN	PUNTO No.	VALOR METRO CUADRADO
finca	673	15.000

PERSPECTIVAS DE COMERCIALIZACIÓN (Califiquela de 1 a 5, siendo 5 la mejor. Describalas) CALIFICACIÓN 2

Observaciones Finales: No se relaciona la normatividad por que no hay # de matricula de referencia para consultar el pot

FIRMA DEL AVALUADOR

NOMBRE DEL AVALUADOR J. FRANCISCO TORO P

RNA No. 1989

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		NO	X
SERVICIOS PUBLICOS	SI		NO	X	MEJORA CALIDAD DE VIDA	SI		NO	X

PONDERACIÓN DEL BENEFICIO POR OBRA EN CADA PUNTO

MUY ALTO (5)		ALTO (4)		MEDIO (3)		BAJO (2)		MUY BAJO (1)	x	NULO (0)	

NOMBRE DEL AVALUADOR	J. FRANCISCO TORO P	AVALÚO No.	LPR-IAV-973 2017
FECHA DEL INFORME	18/11/2017	CODIGO	673
DIRECCIÓN APROXIMADA	vereda La Chapa		
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		

DETERMINACIÓN DEL VALOR

ESTUDIO DE MERCADO

CODIGO	DIRECCIÓN	VALOR TOTAL DEPURADO	ÁREA	VALOR m²	DESCRIPCIÓN	FUENTE
B153	la chapa	470.000.000	18.600,00	16.962	0	a/finca/carmen-de-viboral/verec
B154	la chapa	400.000.000	24.800,00	14.060	0	m_content=644504-payment&l
B155	la chapa	140.000.000	350,00	14.286	0	m_content=662272-payment&l
0		0	0,00	0	0	0
0		0	0,00	0	0	0
0		0	0,00	0	0	0
PROMEDIO				15.103		
DESVIACIÓN ESTÁNDAR				1.614		
COEFICIENTE DE VARIACIÓN				10,69%		
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA				1,694		
LÍMITE SUPERIOR				16.717		
LÍMITE INFERIOR				13.489	VALOR ADOPTADO	15.000

MÉTODO RESIDUAL

DATOS	
Área Terreno Bruta	0
Afectaciones	0
Área Neta Urbanizable	0
Cesiones obligatorias (A B C)	0
Área útil	0
Índice de construcción	0
Índice de ocupación	0
Ocupación en planta	0
Área Construida	0
Altura permitida	0
Equipamiento comunal y circulaciones	0
Área Vendible	0
Área por unidad de Vivienda	0
Numero de Unidades Privadas	#¡DIV/0!
Parqueaderos Privados	0
Parqueaderos Visitantes	0
VENTAS	
Valor M2 Ventas Unidades Privadas	0
Valor Unidad de Parqueaderos	0
Valor Total Ventas	0
COSTOS	
Valor M2 Costo de Directo de Construcción	0
Valor Total Costos Directos de Construcción	0
Costos Indirectos	0
Costos financieros	0
Utilidad	0
Costos de Urbanismo	
Total Costos	0
RESIDUAL	
Valor Lote	0
Valor M2 Lote sobre área Bruta	#¡DIV/0!
Valor M2 Lote sobre área Neta	#¡DIV/0!

VALOR ADOPTADO M2	

FIRMA DEL AVALUADOR

RNA No. 1989