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

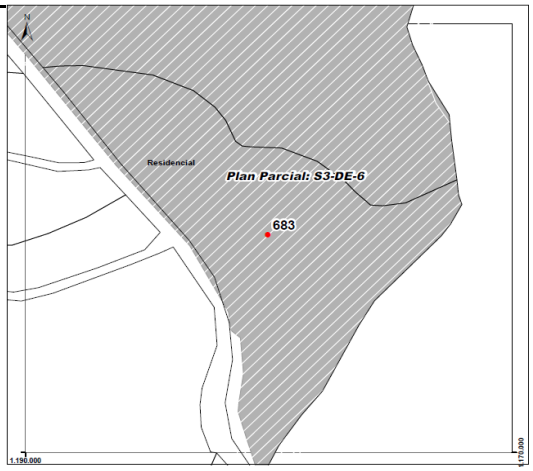
FORMATO DE AVALUO DE PUNTOS MUESTRA

NOMBRE DEL AVALUADOR	**SANTIAGO PALACIO RAMIREZ**	**AVALUO No.**	**LPR-IAV-983 2017**
FECHA DE LA VISITA	**06/10/2017**	**CODIGO PUNTO**	**683**
FECHA DEL INFORME	**25/10/2017**	**TIPO AVALUO**	**COMERCIAL PUNTO MUESTRA**
SOLICITANTE	**SECRETARIA DE PLANEACIÓN**	**VIGENCIA DEL AVALÚO**	**1 AÑO**

INFORMACIÓN GENERAL

DIRECCIÓN APROXIMADA	**Vía Rionegro - El Carmen**	MANZANA	
BARRIO	**CUATRO ESQUINAS**	COMUNA / VEREDA	CUATRO ESQUINAS
MUNICIPIO	**RIONEGRO - ANTIOQUIA**		
LOCALIZACIÓN PUNTO		6.10365, -75.37421	
USO ACTUAL	**Residencial**	TRANSPORTE PÚBLICO	Urbano

CARTOGRAFIA (Sector correspondiente al punto)



ASPECTOS NORMATIVOS DE LA ZONA

CLASE DE SUELO

URBANO		EXPANSIÓN URBANA	X	PROTECCIÓN	
RURAL		SUBURBANO		CORREDOR SUBURBANO	

NORMA (POLIGONO)	S3-DE-6 PLAN PARCIAL ACUERDO 028 DE 2016
USO PRINCIPAL / COMPLEMENTARI(	Vivienda en todas sus tipologías, con mexcla de usos y actividades compatibles.
USOS RESTRINGIDOS/PROHIBIDOS	
FUENTE	Acuerdo 056 de 2011

DESCRIPCION NORMATIVIDAD

DENSIDAD	100 Viv/ha		INDICE DE CONSTRUCCION			INDICE DE OCUPACIÒN	
CESION A %		CESION B %		CESION C %	1%	PATIO/SOLAR	
AFECTACIONES				RETIRO VIAL			
FUENTE:				Acuerdo 056 de 2011			

ALTURA — ALTURA SEGÚN NORM 5 PISO(S) — ALTURA PREDOMINANTE 2 PISO(S)

REGISTRO FOTOGRAFICO

PUNTO

VISTA GENERAL

OBSERVACIONES:

FIRMA

SANTIAGO PALACIO RAMIREZ

RNA No. 3334

NOMBRE DEL AVALUADOR	SANTIAGO PALACIO RAMIREZ	**AVALÚO No.**	LPR-IAV-983 2017
FECHA DEL INFORME	25/10/2017	**CÓDIGO**	683
DIRECCIÓN DEL APROXIMADA	Vía Rionegro - El Carmen		
MUNICIPIO	**RIONEGRO - ANTIOQUIA**		

CARACTERISTICAS GENERALES

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

ESTADO DE LAS VÍAS

TIPO DE VIA:		ESPECIFICACIONES VIA	
PRIMARIA	X	PAVIMENTO	X
SECUNDARIA		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	266
FONDO	156
ÁREA	50000 m^2

RELACIÓN FRENTE-FONDO: 1 : 1,705128205

FORMA DE LOTES PREDOMINANTE:

RECTANGULA	
IRREGULAR	X

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

CONSOLIDACIÓN ZONA	2
POTENCIAL DE DESARROLL	4
IMPACTOS AMBIENTALES	2

METODOLOGÍA EMPLEADA PARA LA VALORACIÓN

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO	
MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS O INGRESOS	
MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN	
MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL	X
ENCUESTA*	

OTRO ____ CUÁL? DESCR ____

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:

Valor comercial calculado por la Tecnica residual, usando la norma vigente para la zona y proyectando la construcción de oficinas, que es el tipo de inmuebles que se comienzan a construir en el sector se asigna un precio de ventas de acuerdo a estudio de mercado y los costos de construcción se aplican de acuerdo a las tablas del Ingeniero Elkin Ruiz.

VALOR FINAL

DIRECCIÓN	PUNTO No.	VALOR METRO CUADRADO
Vía Rionegro - El Carmen	683	$ 123.000

PERSPECTIVAS DE COMERCIALIZACIÓN **(Califiquela de 1 a 5, siendo 5 la mejor. Describalas)** **CALIFICACIÓN** 4

Zona con potencial de desarrollo, si bien las obras no pasan directamente por el punto, su cercania impactaria positivamente la comercialización

Observaciones Finales

FIRMA DEL AVALUADOR
SANTIAGO PALACIO RAMIREZ
RNA No. 3334

ANALISIS DEL PROYECTO

CAMBIOS POR LA OBRA EN CADA PUNTO

MODIFICA LA MOVILIDAD	SI	X	NO		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		NO	X

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	SANTIAGO PALACIO RAMIREZ	**AVALÚO No.**	LPR-IAV-983 2017
FECHA DEL INFORME	25/10/2017	**CODIGO**	683
DIRECCIÓN APROXIMADA	Vía Rionegro - El Carmen		
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		

DETERMINACIÓN DEL VALOR

MÉTODO RESIDUAL

DATOS			
Área Terreno Bruta			96929
Afectaciones	Cesiones Tipo A		30000
Área Neta Urbanizable			66929
Cesiones obligatorias (A B C)			969,29
Área útil			65959,71
Area de parqueaderos			16050,00
Índice de ocupación			0,6
Ocupación en planta			0,6
Área Construida VIS			51840
Área Construida VIP			0
Altura permitida			5
Equipamiento comunal y circulaciones			10368
Área Vendible			41472
Área por unidad de Vivienda VIS			56
Área por unidad de Vivienda VIP			50
Numero de Unidades Privadas VIS			720
Numero de unidades privadas VIP			540
Parqueaderos Privados VIS Carros			360
Parqueaderos Privados VIS Motos			120
Parqueaderos Visitantes Carros			282
Parqueaderos Visitantes Motos			63
VENTAS			
Valor M2 Ventas Unidades Privadas VIS			$ 1.572.791
Valor M2 Total Ventas Unidades Privadas VIS			$ 63.414.933.120
Valor M2 Ventas Unidades Privadas VIP			$ 965.236
Valor M2 Total Ventas Unidades Privadas VIP			$ 26.061.372.000
Valor Unidad de Parqueaderos Privados			$ 10.000.000
Valor Unidad de Parqueaderos Visitantes			$ 4.800.000.000
Valor Total Ventas			$ 94.276.305.120
COSTOS			
Valor M2 Costo de Directo de Construcción VIS		1,12	850000
Valor M2 Costo de Directo de Construcción VIP		1,12	800000
Valor Total Costos Directos de Construcción			$ 62.576.640.000
Valor parqueaderos Carros	30	250000	$ 2.700.000.000
Valor parqueaderos Motos	7	250000	$ 320.250.000
Costos Indirectos			$ 13.638.325.208
Costos financieros			
Utilidad VIS			$ -
Utilidad no VIS			$ -
Devolucion del IVA			-$ 3.771.051.600
Impuesto de Construcción			$ 754.210.320
Costos de Urbanismo			$ 4.846.450.000
Costo Vias	0,22		$ 435.177.750
Cesiones Tipo C 1% area construida			$ 843.112.674
Total Costos			$ 82.343.114.352
RESIDUAL			
Valor Lote			$ 11.933.190.768
Valor M2 Lote sobre área Bruta			$ 123.113
Valor M2 Lote sobre área Neta			$ 178.296

VALOR ADOPTADO M2	$ 123.000

FIRMA DEL AVALUADOR

RNA No. 3334