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
 ALVARO ANTONIO MENCO VARGAS

 FECHA DE LA VISITA
 27/08/2017

 FECHA DEL INFORME
 19/09/2017

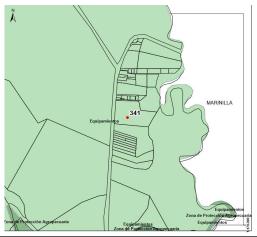
 SOLICITANTE
 MUNICIPIO DE RIONEGRO

AVALUO No. LPR-IAV-641 2017
CODIGO PUNTO 341
TIPO AVALUO COMERCIAL
VIGENCIA DEL AVALÚO 1 AÑO



INFORMACIÓN GENERAL									
DIRECCIÓN APROXIMADA Carretera vieja Marinila-Rio negro, sector textiles Rionegro MANZANA 0									
BARRIO	Vereda Cimarronas (Sector textiles Rionegro)			_	COMUNA / VEREDA	Vereda Cimarrona	Vereda Cimarronas (Sector textiles Rionegro)		
MUNICIPIO RIONEGRO - ANTIOQUIA									
LOCALIZACIÓN PUNTO COORDENADA	AS UTM X	858194	UTM Y	1173919					
USO ACTUAL Equipamientos				TRANSPORTE PÚBLICO		Si			

CARTOGRAFIA (Sector correspondiente al punto)





ASPECTOS NORMATIVOS DE LA ZONA

							_
		CLASE I	DE SUELO				
URBANO RURAL	X	EXPANSIÓN URBANA SUBURBANO			PROTECCIÓN CORREDOR SUBURBANO		
NORMA (POLIGONO)			Equipamientos				=
, ,	N-						
USO PRINCIPAL / COMPLEMENTAR	લ		Equipamientos	3			
USOS RESTRINGIDOS/PROHIBIDOS	S		Industria esada conta	minante			
FUENTE			Acuerdo 056 2011 A	nexo IV			
		DESCRIPCION	NORMATIVIDAD				
DENSIDAD	4 viv/ha.	INDICE DE CO	NSTRUCCIOI	N/A	INDICE DE OCUPACIÓN	0.3	

DESCRIPCION NORMATIVIDAD									
DENSIDAD		4 viv/ha.		INDICE DE CONSTRUCCIOI	N/A		INDICE DE OCUPACIÓN	0,3	
CESION A %	0	CESION B %	0	CESION C %	0		PATIO/SOLAR 0		
AFECTACIONES		N/A		RETIRO VIAL		0	m		
FUENTE:	Acuerdo 056 2011 Art 177	' pag 139							
ALTURA	ALTURA SEGÚN NORM_	2 [PISO(S)	ALTURA PRE	DOMINANTE	1	PISO(S)		

REGISTRO FOTOGRAFICO



PUNTO



VISTA GENERAL

FIRMA
NOMBRE DEL AVALUADOR
RNA NO. 3439

HOJA 1 DE 3

OBSERVACIONES

NOMBRE DEL AVALUADOR	ALVA	RO ANTONIO MENCO	VARGAS	AVALÚO No.	LPR-IAV-641 2017
FECHA DEL INFORME	<u> </u>	19/09/2017		CÓDIGO	341
DIRECCIÓN DEL APROXIMADA		Marinila-Rio negro, sec			
MUNICIPIO		RIONEGRO - ANTIOQ	UIA		
	04840	TEDIOTIONO OFNI	DALEO		
		TERISTICAS GENE			
SERVICIOS PÚBLICOS	RESTRICCIONES		ESTRATO	ESTADO DE	
ENERGÍA ELÉCTRICA X RETIRI ALUMBRADO X INSTIT TELEFONÍA X PATRI	S DUMBRES O QUEBRADA TUCIONALES IMONIALES ENTALES	x	1 P S S S S S S S S S S S S S S S S S S	EATONAL P/ ECUNDARIA B/ ERCIARIA SI RTERIA MAYOR X RTERIA MENOR RI	SPECIFICACIONES VIA AVIMENTO AVIMENTO ASSE GRANULAR JB-BASE GRANULAR ESTAPADA (TIERRA) ELES RVIDUMBRE
	CARAC	TERISTICAS DE LA	A ZONA		
TOPOGRAFÍA:	LOTE TIPICO:			CALIFIQUE: (1:MUY I	BAJO - 5:MUY ALTO)
PLANA < 3% X SUAVE 3-5% MEDIA 5-10% FUERTE 10-25% ESCARPADA >25%	FRENTE FONDO ÁREA 5394 RELACIÓN FRENTE-FONDO:	62 87 m ² 0,712643678	FORMA DE LOTES PREDOMINANTE: RECTANGULAR IRREGULAR X	CONSOLIDACIÓN ZO POTENCIAL DE DES. IMPACTOS AMBIENTA	NA 3 ARROLL(2
	METODOLOGÍA I	EMPLEADA PARA	LA VALORACIÓN		
MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS O INC MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL ENCUESTA*	GRESOS	OTRO	constancia bajo modalidad se debe	0 e el avalúo se soporte únicamente en en gravedad de juramento, escrita en el Info a que en el momento de la realización c n it transacciones de bienes comparables	rme que la utilización de esta el avalúo no existían ofertas de
		A)/A) (10			
		AVALÚO			
	CONSIDERACIONES GENE	RALES PARA LA DE	TERMINACIÓN DEL VA	LOR:	
ografía, Vías de acceso, Ubicación del punto dentro	o del sector, Potencial de desarrollo,	Normatividad urbanís	tica, Oferta y demanda p	oor inmuebles similares en el sec	tor, Áreas de Lote tipo en el sec
-					
-					
		VALOR FINAL			
DIRECCIÓN	PUNT	O No.		VALOR METRO CUADRA	(DO
Carretera vieja Marinila-Rio negro, sector textiles Rio	ionegro 34	1		90.000	
PERSPECTIVAS DE COMERCIALIZACIÓN (Califiqu	uela de 1 a 5, siendo 5 la mejor. Describalas	s) CALIFICA	CIÓN 3		
El valor obtenido corresponde al de ur Observacione municpio de rionegro con área desde s s Finales el centro poblado de esta vereda			_	Alvan Mener	Wrgn.
-		_	F	IRMA DEL AVALUADOR NOMBRE DEL AVALUADOR ALVA INA No.	RO ANTONIO MENCO VARGAS 3439
	ANA	LISIS DEL PROYE	сто		
CAMBIOS POR LA OBRA EN CADA PUNTO					
MODIFICA LA ACCESIBILIDAD SI	NO X ME	OTENCIALIZA CAMI EJORA LA COMERO EJORA CALIDAD DI	CIALIZACIÒN SI	X NO X X NO X	
PONDERACIÓN DEL BENEFICIO POR OBRA MUY ALTO (5) ALTO		X BAJO (2)	MUY BAJO	O (1) NULO (0)	

FECHA DEL I	L AVALUADOR NFORME APROXIMADA		ALVARO ANTONIO MENCO VARGAS 19/09/2017 Carretera vieja Marinila-Rio negro, sector textiles Rionegro RIONEGRO - ANTIOQUIA				LPR-IAV-641 2017 341
					DEL VALOR		
OFERTA	DIRECCIÓN	VALOR TOTAL DEPURADO	ÁREA	IO DE ME	ALOR m²	DESCRIPCIÓN	FUENTE
E91	Cimarronas	\$ 166.500.000,00	500,00	\$	88.500,00	5483129	http://www.ventapropi.c om/main-inmueble-info- 146245-q- finca_en_marinilla_vered a cimarronas.htm
E92	Cimarronas	\$ 45.000.000,00	500,00	\$	90.000,00	3128894421	https://marinilla.olx.com. co/lote-marinilla-vereda- cimarronas-iid- 970671967
E93	Cimarronas	\$ 63.000.000,00	700,00	\$	90.000,00	3113894939	https://marinilla.olx.com co/lote-vereda- cimarronas-en-marinilla- 700-m2-iid-948032087
PROMEDIO		_		\$	89.500,00		•
DESVIACIÓN		4		\$	866,03		
	E DE VARIACIÓN E DE ASIMETRÍA	4		-	0,97% -1,732		
LÍMITE SUPE		+		\$	90.366,03		
LÍMITE INFER				\$	88.633,97	VALOR ADOPTADO	90.000
IOJA 3 DE 3				FIRMA RNA N	DEL AVALUADOR	neo Vrgen	