# 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-643 2017

CODIGO PUNTO 343

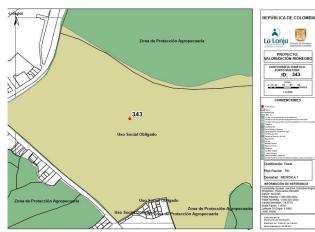
TIPO AVALUO COMERCIAL

VIGENCIA DEL AVALÚO 1 AÑO



INFORMACIÓN GENERAL										
DIRECCIÓN APROXIMADA Carrera 40 x calle 41				MANZANA		0				
BARRIO	Vereda Cimarronas				COMUNA / VEREDA	Vereda Cimarronas				
MUNICIPIO	RIONEGRO	- ANTIOQUIA								
LOCALIZACIÓN PUNTO COORDENADA	AS UTM X	858027	UTM Y	1172299						
USO ACTUAL Uso Social Obligado			TRANSPORTE PÚBLICO		Si					

## CARTOGRAFIA (Sector correspondiente al punto)



#### ASPECTOS NORMATIVOS DE LA ZONA CLASE DE SUELO EXPANSIÓN URBANA URBANO PROTECCIÓN CORREDOR SUBURBANO RURAL SUBURBANO NORMA (POLIGONO) USO PRINCIPAL / COMPLEMENTARI Uso social obligado Uso Social Obligado USOS RESTRINGIDOS/PROHIBIDOS Mantenimiento y reparación de vehículos automotores FUENTE Acuerdo 056 2011 Anexo IV DESCRIPCION NORMATIVIDAD DENSIDAD INDICE DE CONSTRUCCIOI INDICE DE OCUPACIÓN N/A 30% 4 viviendas por hectarea CESION A % CESION B % CESION C % PATIO/SOLAR\_ AFECTACIONES FUENTE: N/A RETIRO VIAL Acuerdo 056 2011 Art 177 pag 139 ALTURA ALTURA SEGÚN NORM.1 PISO(S) ALTURA PREDOMINANTE PISO(S)

## REGISTRO FOTOGRAFICO



OBSERVACIONES Sector de topografia mixta, perteneciente al casco urbano y de gran tamaño



VISTA GENERAL

FIRMA Almo Meneo Varger.

NOMBRE DEL AVALUADOR ALVARO ANTONIO MENCO VARGA

HOJA 1 DE 3

RNA No.

NOMBRE DEL AVALUADOR	ALVARO ANTONIO MENCO	) VARGAS	AVALÚO No. LPR-IAV-643 2017			
FECHA DEL INFORME	19/09/2017	CÓDIGO343				
DIRECCIÓN DEL APROXIMADA MUNICIPIO	Carrera 40 x calle 4 RIONEGRO - ANTIOQ					
	RIONEGRO - ANTIOQ	NIO				
	CARACTERISTICAS GENE	EDALES				
			ESTADO DE LAS VÍAS			
SERVICIOS PÚBLICOS	RESTRICCIONES	ESTRATO	TIPO DE VIA: ESPECIFICACIONES VIA			
ACUEDUCTO X VIALES ALCANTARILLADO X SERVIDUMBRES ENERGÍA ELÉCTRICA X RETIRO QUEBRAL ALUMBRADO X INSTITUCIONALE: TELEFONÍA X PATRIMONIALES GAS NATURAL X AMBIENTALES BANDA ANCHA/TELEVISION X		1 2 3 X 4 5 6	PEATONAL PAVIMENTO X SECUNDARIA BASE GRANULAR TERCIARIA SUB-BASE GRANULAR ARTERIA MAYOR X DESTAPADA (TIERRA) ARTERIA MENOR RIELES COLECTORA MAYOR COLECTORA MENOR			
	CARACTERISTICAS DE L	A ZONA				
TOPOGRAFÍA: LOTE	TIPICO:		CALIFIQUE: (1:MUY BAJO - 5:MUY ALTO)			
PLANA < 3% X FREI SUAVE 3-5% FON MEDIA 5-10% ÁRE. FUERTE 10-25% RELA ESCARPADA >25%	DO 970 A 828380 m²  CIÓN FRENTE-FONDO: 1 . 0,880412371	FORMA DE LOTES PREDOMINANTE: RECTANGULAR IRREGULAR X	CONSOLIDACIÓN ZONA POTENCIAL DE DESARROLL( IMPACTOS AMBIENTALES  3 5 4			
	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 ENCUESTA*	X OTRO	constancia ba modalidad se de	que el avalúo se soporte únicamente en encuestas, el perito deberá dejar jo gravedad de juramento, escrita en el informe que la utilización de esta ebe a que en el momento de la realización del avalúo no existían ofertas de do, ni transacciones de bienes comparables al del objeto de estimación.			
	AVALÚO					
CON	ISIDERACIONES GENERALES PARA LA DE	TERMINACIÓN DEL V	/ALOR:			
	Uso social obligado con gran potencial de des	sarrollo de cualquier tip	00.			
	VALOR FINAL					
DIRECCIÓN	PUNTO No.		VALOR METRO CUADRADO			
Carrera 40 x calle 41	343		143.000			
	3.5	!	115.000			
PERSPECTIVAS DE COMERCIALIZACIÓN (Califiquela de 1 a 5, siendo 5 la mejor. Describalas)  CALIFICACIÓN  4						
Se le asigna valor d elote rural, por la posibilidad o bservacione ubicación y dimensión, a pesar de estar en inmed parte de su extensión se encuentar e el sector rur	iaciones del área urbana, la mayor	Alono Menes Vargos				
FIRMA DEL AVALUADOR  NOMBRE DEL AVALUADOR ALVARO ANTONIO MENCO VARGAS RNA No. 3439						
	ANALISIS DEL PROYI	ЕСТО				
CAMBIOS POR LA OBRA EN CADA PUNTO						
MODIFICA LA MOVILIDAD SI X NO MODIFICA LA ACCESIBILIDAD SI NO X SERVICIOS PUBLICOS SI X NO	POTENCIALIZA CAM MEJORA LA COMER MEJORA CALIDAD D	CIALIZACIÒN SI	X NO X NO X NO			
PONDERACIÓN DEL BENEFICIO POR OBRA EN CADA MUY ALTO (5) ALTO (4)	A PUNTO  MEDIO (3) X BAJO (2)	MUY BA	JO (1) NULO (0)			
HOIA 2 DE 3						

NOMBRE DEL AVALUADOR			ALVARO ANTONIO	MENC	AVALÚO No.	LPR-IAV-643 2017		
FECHA DEL	INFORME	19/09/2017				CODIGO	343	
DIRECCIÓN APROXIMADA MUNICIPIO			Carrera 40	x calle	41			
			RIONEGRO -	ANTIO	QUIA			
			DETERMIN	ACIÓI	N DEL VALOR			
			ESTUDI	O DE	MERCADO			
OFERTA	DIRECCIÓN	VALOR TOTAL ÁREA DEPURADO		VALOR m <sup>2</sup>		DESCRIPCIÓN	FUENTE	
E12	Carretera Marinilla Rionegro	\$ 450.000.000,00	3.300,00	\$	136.363,64	3005653371	Julian Ramirez, lote aborde devia Marinila Rionegro	
E13	Carretera Marinilla Rionegro	\$ 2.900.000.000,00	17.000,00	\$	140.470,59	3105490053	Sra Lina, finca donde estaba la cancha de fútbol	
E14	Carretera Marinilla Rionegro	\$ 850.000.000,00	5.500,00	\$	154.545,45	5660057	José Bernardo Ramírez, cancha futbol Cimarronas	
PROMEDIO	Į.	<b>'</b>		\$	143.793,23			
DESVIACIÓN ESTÁNDAR				\$	9.535,44			
COEFICIENTE DE VARIACIÓN					6,63%			
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA					1,378			
LÍMITE SUPERIOR				\$	153.328,66			
LÍMITE INFERIOR		1		\$	134.257,79	VALOR ADOPTADO	143.000	

FIRMA DEL AVALUADOR
RNA NO. 3439

HOJA 3 DE 3 RNA No.