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	**ALVARO ANTONIO MENCO VARGAS**	**AVALUO No.**	**LPR-IAV-645 2017**
FECHA DE LA VISITA	**27/08/2017**	**CODIGO PUNTO**	**345**
FECHA DEL INFORME	**19/09/2017**	**TIPO AVALUO**	**COMERCIAL**
SOLICITANTE	**MUNICIPIO DE RIONEGRO**	**VIGENCIA DEL AVALÚO**	**1 AÑO**

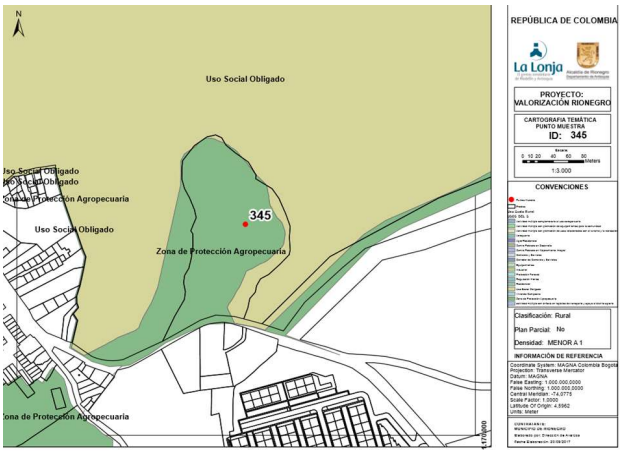
INFORMACIÓN GENERAL

DIRECCIÓN APROXIMADA	**Carrera 38 entre calles 46 y 47**	MANZANA	0
BARRIO	**Cimarronas (Villas campestre La Macarena)**	COMUNA / VEREDA	Cimarronas (Villas campestre La Macarena)
MUNICIPIO	**RIONEGRO - ANTIOQUIA**		

LOCALIZACIÓN PUNTO COORDENADAS	UTM X	858372	UTM Y	1172006	

USO ACTUAL	**Residencial**	TRANSPORTE PÚBLICO	Si

CARTOGRAFIA (Sector correspondiente al punto)



ASPECTOS NORMATIVOS DE LA ZONA

CLASE DE SUELO

URBANO		EXPANSIÓN URBANA		PROTECCIÓN	
RURAL	X	SUBURBANO		CORREDOR SUBURBANO	

NORMA (POLIGONO)	Zona de Protección Agropecuaria
USO PRINCIPAL / COMPLEMENTARI	Zona de Protección Agropecuaria
USOS RESTRINGIDOS/PROHIBIDOS	Mantenimiento y reparación de vehículos automotores
FUENTE	Acuerdo 056 2011 Anexo IV

DESCRIPCION NORMATIVIDAD

DENSIDAD	4 Viv/Ha	INDICE DE CONSTRUCCIO	N/A	INDICE DE OCUPACIÒN	30% AN
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 PREDOMINANTE	2	PISO(S)

REGISTRO FOTOGRAFICO

PUNTO

VISTA GENERAL

OBSERVACIONES Villa cmapestre La Macrena es una urbanización rural en las inmediaciones del área urbana del municpio de Rionegro, en la salida de este municpio hacia el Carmen de Viboral, este sector se está consolidando por la presencia de vivienda d einteres social y enmarcado con la presencia del Club Campetre La Macarena

FIRMA Alvaro Menco Vargas

NOMBRE DEL AVALUADOR **ALVARO ANTONIO MENCO VARGA**

RNA No. **3439**

NOMBRE DEL AVALUADOR	ALVARO ANTONIO MENCO VARGAS	**AVALÚO No.**	LPR-IAV-645 2017
FECHA DEL INFORME	19/09/2017	**CÓDIGO**	345
DIRECCIÓN DEL APROXIMADA	Carrera 38 entre calles 46 y 47		
MUNICIPIO	**RIONEGRO - ANTIOQUIA**		

CARACTERISTICAS GENERALES

SERVICIOS PÚBLICOS		RESTRICCIONES		ESTRATO	
ACUEDUCTO	X	VIALES		1	
ALCANTARILLADO		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	
PEATONAL		PAVIMENTO	X
SECUNDARIA		BASE GRANULAR	
TERCIARIA		SUB-BASE GRANULAR	
ARTERIA MAYOR	X	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	8
FONDO	12
ÁREA	96 m^2

RELACIÓN FRENTE-FONDO: 1 : 0,666666667

FORMA DE LOTES PREDOMINANTE:	
RECTANGULAR	X
IRREGULAR	

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

CONSOLIDACIÓN ZONA	4
POTENCIAL DE DESARROLL(	4
IMPACTOS AMBIENTALES	2

METODOLOGÍA EMPLEADA PARA LA VALORACIÓN

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

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:

moado por ltes entre 96 y 120 m² , totalmente desarrollado, el resto de l aurbanización esta compuesta por zonas verdes y zonas comunes, parqueaderos, salon social, portería, se va a clacular el va

VALOR FINAL

DIRECCIÓN	PUNTO No.	VALOR METRO CUADRADO
Carrera 38 entre calles 46 y 47	345	1.100.000

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

Observaciones Finales: Es una zona totalmente consolidada ocmo residencial con desarrollo d eviviendas unifamiliarea con amplias zonas verdes y comunes. No presneta las características de una zona deprotección agropecuaria, más bien tien todas las condicioens de una zona urbana.

Alvaro Menco Vargas

FIRMA DEL AVALUADOR

NOMBRE DEL AVALUADOR ALVARO ANTONIO MENCO VARGAS

RNA No. **3439**

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)	X	BAJO (2)		MUY BAJO (1)		NULO (0)	

NOMBRE DEL AVALUADOR	ALVARO ANTONIO MENCO VARGAS	**AVALÚO No.**	LPR-IAV-645 2017
FECHA DEL INFORME	19/09/2017	**CODIGO**	345
DIRECCIÓN APROXIMADA	Carrera 38 entre calles 46 y 47		
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		

DETERMINACIÓN DEL VALOR

ESTUDIO DE MERCADO

OFERTA	DIRECCIÓN	VALOR TOTAL DEPURADO	ÁREA	VALOR m²	DESCRIPCIÓN	FUENTE
E12	Casa Manantiales	$ 210.000.000,00	54,00	$ 1.128.703,70	3164820963	Cristina
E13	Lote Asocar	$ 80.000.000,00	72,00	$ 1.111.111,11	3106453080	Don Gabriel
E14	Casa Villa María	$ 120.000.000,00	32,00	$ 1.162.500,00	3117141509	William Henao
E15	Casa La Esmeralda	$ 370.000.000,00	122,00	$ 1.016.393,44	3007001167	https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/rionegro/esmeralda-det-2951947.aspx
PROMEDIO				$ 1.104.677,06		
DESVIACIÓN ESTÁNDAR				$ 62.599,70		
COEFICIENTE DE VARIACIÓN				5,67%		
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA				-1,306		
LÍMITE SUPERIOR				$ 1.167.276,76		
LÍMITE INFERIOR				$ 1.042.077,37	**VALOR ADOPTADO**	1.100.000

Alvaro Menco Vargas

FIRMA DEL AVALUADOR

RNA No. 3439