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

FORMATO DE AVALUO DE PUNTOS MUESTRA

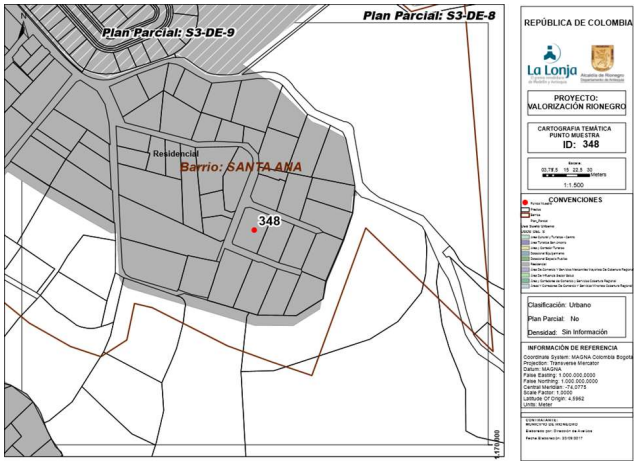
La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

NOMBRE DEL AVALUADOR	**ALVARO ANTONIO MENCO VARGAS**	**AVALUO No.**	**LPR-IAV-648 2017**
FECHA DE LA VISITA	**27/08/2017**	**CODIGO PUNTO**	**348**
FECHA DEL INFORME	**19/09/2017**	**TIPO AVALUO**	**COMERCIAL**
SOLICITANTE	**MUNICIPIO DE RIONEGRO**	**VIGENCIA DEL AVALÚO**	**1 AÑO**

INFORMACIÓN GENERAL

DIRECCIÓN APROXIMADA	**Calle 37 x Carrera 51B**	MANZANA	0
BARRIO	**Santa Ana (San Joaquín)**	COMUNA / VEREDA	Santa Ana (San Joaquín)
MUNICIPIO	**RIONEGRO - ANTIOQUIA**		
LOCALIZACIÓN PUNTO COORDENADAS	UTM X 856966	UTM Y 1171033	
USO ACTUAL	**Residencial**	TRANSPORTE PÚBLICO	Si

CARTOGRAFIA (Sector correspondiente al punto)



ASPECTOS NORMATIVOS DE LA ZONA

CLASE DE SUELO

URBANO	X	EXPANSIÓN URBANA		PROTECCIÓN	
RURAL		SUBURBANO		CORREDOR SUBURBANO	

NORMA (POLIGONO)	S3-CN-12
USO PRINCIPAL / COMPLEMENTARI	Residencial
USOS RESTRINGIDOS/PROHIBIDOS	Mantenimiento y reparación de vehículos automotores
FUENTE	Acuerdo 056 2011 Anexo IV

DESCRIPCION NORMATIVIDAD

DENSIDAD	30 viv/ha		INDICE DE CONSTRUCCIO	N/A		INDICE DE OCUPACIÓN	Patios y vacios
CESION A %	N/A	CESION B %	N/A	CESION C %	N/A	PATIO/SOLAR	N/A
AFECTACIONES	N/A			RETIRO VIAL	C/N	m	
FUENTE:	Acuerdo 056 2011 Art 177 pag 139						
ALTURA	ALTURA SEGÚN NORM. 2	PISO(S)		ALTURA PREDOMINANTE	2 pisos	PISO(S)	

REGISTRO FOTOGRAFICO

PUNTO

VISTA GENERAL

OBSERVACIONES San Joaquín es un barrio residencial consolidado por la presencia de vivienda unifamiliar de dos pisos y amplias zonas verdes, con lotes independientes, la oferta de prediso es alta, las negocios son pocos, pero el factor d ecomercialización no es superior del 5%, los residentes tienen una alta estimación del sector, por ubicación, tpologia de vivienda (campestre - urbano), a pesar de contar con muy mal urbanismo (vías de acceso mal estado)

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-648 2017
FECHA DEL INFORME	19/09/2017	**CÓDIGO**	348
DIRECCIÓN DEL APROXIMADA	Calle 37 x Carrera 51B		
MUNICIPIO	**RIONEGRO - ANTIOQUIA**		

CARACTERISTICAS GENERALES

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

ESTADO DE LAS VÍAS

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

CARACTERISTICAS DE LA ZONA

TOPOGRAFÍA:

PLANA < 3%	X
SUAVE 3-5%	
MEDIA 5-10%	
FUERTE 10-25%	
ESCARPADA >25%	

LOTE TIPICO:

FRENTE	30
FONDO	18
ÁREA	540 m^2

RELACIÓN FRENTE-FONDO: 1 : 1,666666667

FORMA DE LOTES PREDOMINANTE:

RECTANGULAR	X
IRREGULAR	

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

CONSOLIDACIÓN ZONA	5
POTENCIAL DE DESARROLL(	2
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:

Topografía, Vías de acceso, Ubicación del punto dentro del sector, Potencial de desarrollo, Normatividad urbanística, Oferta y demanda por inmuebles similares en el sector, Áreas de Lote tipo en el sector

VALOR FINAL

DIRECCIÓN	PUNTO No.	VALOR METRO CUADRADO
Calle 37 x Carrera 51B	348	650.000

PERSPECTIVAS DE COMERCIALIZACIÓN **(Califiquela de 1 a 5, siendo 5 la mejor. Describalas)** **CALIFICACIÓN** 0

Observaciones Finales: El valor obtenido corresponde al de un lote urbanizado en el sector San Joaquín y se le descuenta el valor de la construcción, la conformación predial d elotes es diversa, lotes de diferentes tamaños, desde 200 m², hasta 500 m², se asigna el menor valor de mercado obtenido de las ofertas, se encuentran pedidos superiores a $800.000 m².

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	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	X	NO	

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-648 2017
FECHA DEL INFORME	19/09/2017	**CODIGO**	348
DIRECCIÓN APROXIMADA	Calle 37 x Carrera 51B		
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		

DETERMINACIÓN DEL VALOR

ESTUDIO DE MERCADO

OFERTA	DIRECCIÓN	VALOR TOTAL DEPURADO	ÁREA	VALOR m²	DESCRIPCIÓN	FUENTE
E97	San Joaquín	$ 850.000.000,00	600,00	$ 686.866,67	3148851560	http://www.orienteraiz.co/venta/casa/rionegro/barrio-san-joaquin/propiedad-1628.html
E98	San Joaquín	$ 820.000.000,00	900,00	$ 632.500,00	4482269	http://www.smapropiedadraiz.com/propiedades/60032-espectacular-casa-finca-venta-san-joaquin-los-colegios-rionegro/
E99	San Joaquín	$ 430.000.000,00	217,00	$ 636.451,61	4482269	http://www.smapropiedadraiz.com/propiedades/60030-hermosa-casa-finca-sector-san-joaquin-los-colegios-rionegro/
PROMEDIO				$ 651.939,43		
DESVIACIÓN ESTÁNDAR				$ 30.312,34		
COEFICIENTE DE VARIACIÓN				4,65%		
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA				1,699		
LÍMITE SUPERIOR				$ 682.251,77		
LÍMITE INFERIOR				$ 621.627,09	**VALOR ADOPTADO**	$ 650.000,00

Alvaro Menco Vargas

FIRMA DEL AVALUADOR

RNA No. 3439