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-656 2017**
FECHA DE LA VISITA	**27/08/2017**	**CODIGO PUNTO**	**356**
FECHA DEL INFORME	**19/09/2017**	**TIPO AVALUO**	**COMERCIAL**
SOLICITANTE	**MUNICIPIO DE RIONEGRO**	**VIGENCIA DEL AVALÚO**	**1 AÑO**

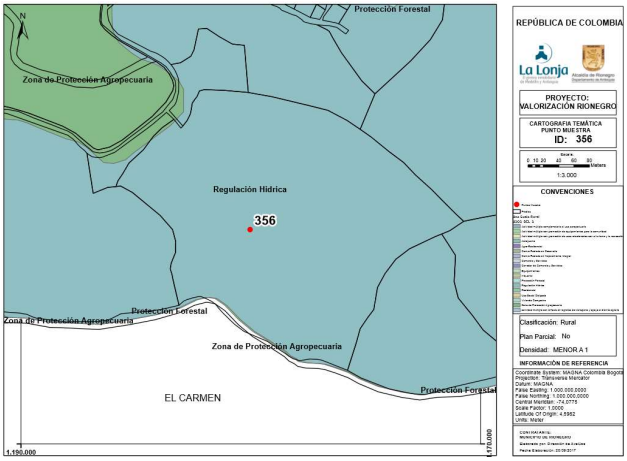
INFORMACIÓN GENERAL

DIRECCIÓN APROXIMADA	**Via vereda Santa Ana limite con el Carmen de Viboral.**	MANZANA	0
BARRIO	**Santa Ana (Rural - Regulación Hídrica)**	COMUNA / VEREDA	Santa Ana (Rural - Regulación Hídrica)
MUNICIPIO	**RIONEGRO - ANTIOQUIA**		

LOCALIZACIÓN PUNTO COORDENADAS	UTM X	857151	UTM Y	1168734

USO ACTUAL	**Finca agroindustrial**	TRANSPORTE PÚBLICO	Muy esporádico 2 veces al día

CARTOGRAFIA (Sector correspondiente al punto)



ASPECTOS NORMATIVOS DE LA ZONA

CLASE DE SUELO

URBANO		EXPANSIÓN URBANA		PROTECCIÓN	
RURAL	X	SUBURBANO		CORREDOR SUBURBANO	

NORMA (POLIGONO)	Regulación Hídrica
USO PRINCIPAL / COMPLEMENTARI	Regulación Hídrica
USOS RESTRINGIDOS/PROHIBIDOS	Industria, parcelación, condominios
FUENTE	Acuerdo 056 2011 Anexo IV

DESCRIPCION NORMATIVIDAD

DENSIDAD	1 viv. Cada 5 ha.		INDICE DE CONSTRUCCIO	N/A		INDICE DE OCUPACIÒN	N/A
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 Vereda Santa Ana zona rural del municpio de Rionegro en el límite con el municipio de El Carmen de Viboral, topografía ondulada, se adopta el valor comercial del suelo rural con uso agroindustrial fnca de producción.

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-656 2017
FECHA DEL INFORME	19/09/2017	**CÓDIGO**	356
DIRECCIÓN DEL APROXIMADA	Via vereda Santa Ana limite con el Carmen de Viboral.		
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	X	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%	
SUAVE 3-5%	
MEDIA 5-10%	X
FUERTE 10-25%	
ESCARPADA >25%	

LOTE TIPICO:

FRENTE	700
FONDO	600
ÁREA	420000 m^2

RELACIÓN FRENTE-FONDO: 1 : 1,166666667

FORMA DE LOTES PREDOMINANTE:

RECTANGULAR	
IRREGULAR	X

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

CONSOLIDACIÓN ZONA	4
POTENCIAL DE DESARROLL(	3
IMPACTOS AMBIENTALES	4

METODOLOGÍA EMPLEADA PARA LA VALORACIÓN

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

OTRO ☐ 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
Via vereda Santa Ana limite con el Carmen de Viboral.	356	$ 38.000,00

PERSPECTIVAS DE COMERCIALIZACIÓN **(Califiquela de 1 a 5, siendo 5 la mejor. Describalas)** **CALIFICACIÓN** 3

Observaciones Finales: El valor obtenido corresponde al de un lote rural en la vereda Santa Ana en el polígono de Regulación Hídrica, no se tiene un lote tipo, que se repita, son lotes irregulares de gran tamaño con presencia de nacimientos de agua con bosque de protección, con áreas diversas.

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

NOMBRE DEL AVALUADOR	ALVARO ANTONIO MENCO VARGAS	**AVALÚO No.**	LPR-IAV-656 2017
FECHA DEL INFORME	19/09/2017	**CODIGO**	356
DIRECCIÓN APROXIMADA	Via vereda Santa Ana limite con el Carmen de Viboral.		
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		

DETERMINACIÓN DEL VALOR

ESTUDIO DE MERCADO

OFERTA	DIRECCIÓN	VALOR TOTAL DEPURADO	ÁREA	VALOR m²	DESCRIPCIÓN	FUENTE
E72	Ojo de Agua	$ 850.000.000,00	22.086,00	$ 38.485,92	3223101	https://www.adolfovillegasinmobiliaria.com/955/inmuebles/venta-terreno-ojo-de-agua-rionegro-ant
E73	Ojo de Agua	$ 1.800.000.000,00	44.780,00	$ 39.984,87	3223101	https://www.adolfovillegasinmobiliaria.com/820/inmuebles/venta-terreno-ojo-de-agua-rionegro-ant
E74	Ojo de Agua	$ 855.000.000,00	22.400,00	$ 38.169,64	3122293040	http://www.porcuadras.net/propiedad/hermoso-lote-con-casa-en-tapia-rionegro-oriente-antioqueno/?rid=6731513
PROMEDIO				$ 38.880,14		
DESVIACIÓN ESTÁNDAR				$ 969,70		
COEFICIENTE DE VARIACIÓN				2,49%		
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA				1,527		
LÍMITE SUPERIOR				$ 39.849,84		
LÍMITE INFERIOR				$ 37.910,44	**VALOR ADOPTADO**	$ 38.000,00

MÉTODO RESIDUAL

Alvaro Menco Vargas

FIRMA DEL AVALUADOR

RNA No. 3439