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

FORMATO DE AVALUO DE PUNTOS MUESTRA

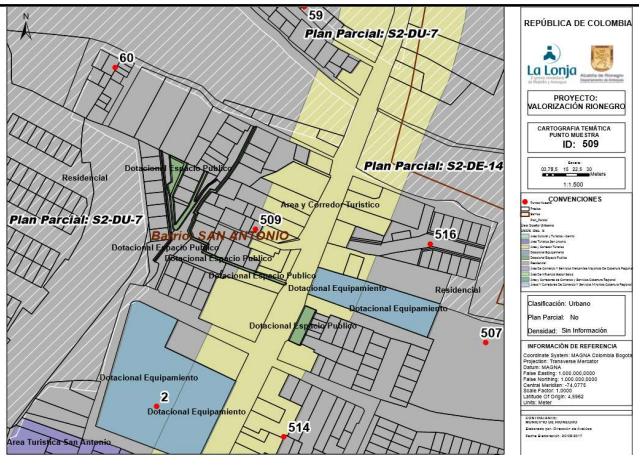
La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

NOMBRE DEL AVALUADOR	ALVARO ANTONIO MENCO VARGAS	AVALUO No.	LPR-IAV-809 2017
FECHA DE LA VISITA	27/08/2017	CODIGO PUNTO	509
FECHA DEL INFORME	19/09/2017	TIPO AVALUO	COMERCIAL
SOLICITANTE	MUNICIPIO DE RIONEGRO	VIGENCIA DEL AVALÚO	1 AÑO

INFORMACIÓN GENERAL

DIRECCIÓN APROXIMADA	Calle 26AA X Carrera 55A	MANZANA	0
BARRIO	San Antonio Santillana	COMUNA / VEREDA	San Antonio Santillana
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		
LOCALIZACIÓN PUNTO COORDENADAS	UTM X 855905	UTM Y 1170060	
USO ACTUAL	Vivienda familiar	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)	S2-CN-16
USO PRINCIPAL / COMPLEMENTARI	Residencial
USOS RESTRINGIDOS/PROHIBIDOS	Mantenimiento y reparación de vehículos automotores
FUENTE	Acuerdo 056 2011 Anexo IV

DESCRIPCION NORMATIVIDAD

DENSIDAD	70	INDICE DE CONSTRUCCIO	N/A	INDICE DE OCUPACIÓN	0,6
CESION A %	0	CESION B % 0	CESION C %	N/A	PATIO/SOLAR N/A
AFECTACIONES	N/A	RETIRO VIAL	0	m	
FUENTE:	Acuerdo 056 2011 Art 177 pag 139				
ALTURA	ALTURA SEGÚN NORM. 2(1)(5) PISO(S)	ALTURA PREDOMINANTE	2	PISO(S)	

REGISTRO FOTOGRAFICO

PUNTO

VISTA GENERAL

OBSERVACIONES Se le asigna valor de predios en San Antonio, particulamente vivienda unifamilair y bifamiliar

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-809 2017
FECHA DEL INFORME	19/09/2017	**CÓDIGO**	509
DIRECCIÓN DEL APROXIMADA	Calle 26AA X Carrera 55A		
MUNICIPIO	**RIONEGRO - ANTIOQUIA**		

CARACTERISTICAS GENERALES

SERVICIOS PÚBLICOS		RESTRICCIONES		ESTRATO	
ACUEDUCTO	X	VIALES		1	
ALCANTARILLADO	X	SERVIDUMBRES		2	
ENERGÍA ELÉCTRICA	X	RETIRO QUEBRADA		3	X
ALUMBRADO	X	INSTITUCIONALES		4	
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	X	BASE GRANULAR	
TERCIARIA		SUB-BASE GRANULAR	
ARTERIA MAYOR		DESTAPADA (TIERRA)	
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	8,5
FONDO	8
ÁREA	68 m^2

RELACIÓN FRENTE-FONDO: 1 : 1,0625

FORMA DE LOTES PREDOMINANTE:	
RECTANGULAR	X
IRREGULAR	

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

CONSOLIDACIÓN ZONA	4
POTENCIAL DE DESARROLL(	3
IMPACTOS AMBIENTALES	1

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:

Es un lote urbano medianero típico del Barrio Santillana en San Antonio, con similar frente fondo con un desarrollo urbano ordenado, en las inmediaciones del corredor de servicios de la carrera 55A.

VALOR FINAL

DIRECCIÓN	PUNTO No.	VALOR METRO CUADRADO
Calle 26AA X Carrera 55A	509	982.000

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

Observaciones Finales: Se tiene en cuenta lotes similares, para lo cual se encuentra mercado de casas contruidas donde se descuenta la construcción para determinar el valor del lote.

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		NO	X
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)	X	MEDIO (3)	
BAJO (2)		MUY BAJO (1)		NULO (0)	

NOMBRE DEL AVALUADOR	ALVARO ANTONIO MENCO VARGAS	**AVALÚO No.**	LPR-IAV-809 2017
FECHA DEL INFORME	19/09/2017	**CODIGO**	509
DIRECCIÓN APROXIMADA	Calle 26AA X Carrera 55A		
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		

DETERMINACIÓN DEL VALOR

ESTUDIO DE MERCADO

OFERTA	DIRECCIÓN	VALOR TOTAL DEPURADO	ÁREA	VALOR m²	DESCRIPCIÓN	FUENTE
E31	San Nicolas	$ 220.000.000,00	94,00	$ 992.021,28	https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/rionegro/san_nicolas-det-3174952.aspx	Orientamos 5618840
E32	San Antonio	$ 239.000.000,00	120,00	$ 987.333,33	https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/rionegro/san_antonio-det-2915472.aspx	Orientamos 5618840
E33	San Antonio	$ 238.000.000,00	60,00	$ 969.333,33	https://rionegro.olx.com.co/casa-san-antonio-iid-968121028	Camilo de Jesus Jaramillo Morales
PROMEDIO				$ 982.895,98		
DESVIACIÓN ESTÁNDAR				$ 11.977,20		
COEFICIENTE DE VARIACIÓN				$ 0,01		
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA				-$ 1,44		
LÍMITE SUPERIOR				$ 994.873,18		
LÍMITE INFERIOR				$ 970.918,78	**VALOR ADOPTADO**	**$ 982.000,00**

Alvaro Menco Vargas

FIRMA DEL AVALUADOR

RNA No. 3439