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 grenio innobilaro de Medellin y Antioquia	NOMBRE DEL AVALUADOR FECHA DE LA VISITA FECHA DEL INFORME SOLICITANTE	27/08/2017 19/09/2017	CC	DDIGO PUNTO PO AVALUO COMERCIA	519 L	TEST STATE OF THE PARTY OF THE
		INFORMACIO	ÓN GENERAL			
DIRECCIÓN APROXIMADA BARRIO MUNICIPIO	El Faro (Confama).				El Faro (Confama).	
LOCALIZACIÓN PUNTO COO	ORDENADAS UTM X	855812 UTM Y	1170675			
USO ACTUAL	RIONEGRO - ANTIOQUIA ZACIÓN PUNTO COORDENADAS UTM X 855812 UTM Y 1170675 TUAL Parque Recreativo (Dotacional) TRANSPORTE PÚBLICO SI CARTOGRAFIA (Sector correspondiente al punto) REPÚBLICA DE COLOMB WILDER CONTROL SE PUBLICA DE CO					
	SOLICITANTE MUNICIPIO DE RIONEGRO VIGENCIA DEL AVALUO 1ARO INFORMACIÓN GENERAL N APROXIMADA Carrera 48 con calle 43 El Faro (Confama). RIONEGRO - ANTIQUIA ALION PUNTO COORDENADAS UTIMA V 1170675 CARTOGRAFIA (Sector correspondiente al punto) CARTOGRAFIA (Sector correspondiente al punto) CARTOGRAFIA (Sector correspondiente al punto) ASPECTOS NORMATIVOS DE LA ZONA CLASE DE SUELO EXPANSIÓN URBANA SUBURBANO DOLGONO) S2-EC-5 DOCIONAL SUBURBANO Mantenimiento y reparación de vehiculos automotores					
		nal Equipamiento		PROOFECTOR RODUETS PROOFECTOR RODUETS CANADA TO AND THE STATE OF THE		
		INFORMACIÓN GENERAL BI con calle 43 INFORMACIÓN GENERAL INFORMACIÓN GENERAL BI con calle 43 INFORMACIÓN GENERAL INFORMAC				
			DE SUELO			_
URBANO RURAL	<u> </u>					
NORMA (POLIGONO)						
USO PRINCIPAL / COMPLEM		Mantani				
FUENTE	DIDO3	Mantenii				
DELIGIDAD.					NBIGE BE COURTOUT:	
DENSIDAD CESION A % 0	N/A CESION B %					N/A
AFECTACIONES	CESION B %		RETIRO VIAL	0 F	m m	
	56 2011 Art 177 pag 139			-		

REGISTRO FOTOGRAFICO

ALTURA PREDOMINANTE



PISO(S)

ALTURA SEGÚN NORM. N/A

OBSERVACIONES Lote donde se ubica Comfama, Poligono S2-EQ-5, Equipamiento urbano, sin aprovechamientos, se le asigna valor de predios coerciales sobre el corredor coercial de la carrera 55A, vía Somer - San Antonio.

PISO(S)

VISTA GENERAL

Menes Varger FIRMA

NOMBRE DEL AVALUADOR ALVARO ANTONIO MENCO VARGA

RNA No.

N/A

HOJA 1 DE 3

ALTURA

NOMBRE DEL AVALUADOR	ALVARO ANTONIO MENCO	VARGAS	AVALÚO No. LPR-IAV-819 2017				
FECHA DEL INFORME	19/09/2017		CÓDIGO519				
DIRECCIÓN DEL APROXIMADA	Carrera 48 con calle						
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQ	UIA					
	CARACTERISTICAS GENE	DALES					
SERVICIOS PÚBLICOS	RESTRICCIONES	ESTRATO	ESTADO DE LAS VÍAS TIPO DE VIA: ESPECIFICACIONES VIA				
ACUEDUCTO X VIALES ALCANTARILLADO X SERVIDUMBRES ENERGÍA ELÉCTRICA X RETIRO QUEBRAI ALUMBRADO X INSTITUCIONALE: TELEFONÍA X PATRIMONIALES GAS NATURAL X AMBIENTALES BANDA ANCHA/TELEVISION X		1 2 3 4 5 6	PEATONAL PAVIMENTO X SECUNDARIA BASE GRANULAR TERCIARIA SUB-BASE GRANULAR ARTERIA MAYOR DESTAPADA (TIERRA) ARTERIA MENOR RIELES COLECTORA MAYOR X COLECTORA MENOR				
	CARACTERISTICAS DE L	A ZONA					
TOPOGRAFÍA: LOTI	TIPICO:		CALIFIQUE: (1:MUY BAJO - 5:MUY ALTO)				
PLANA < 3% FRE SUAVE 3-5% X ÁRE FON MEDIA 5-10% X ESCARPADA > 25% RELA	DO 611 A 271895 m² ICIÓN FRENTE-FONDO: 1 : 0,728314239	FORMA DE LOTES PREDOMINANTE: RECTANGULAR IRREGULAR X	CONSOLIDACIÓN ZONA POTENCIAL DE DESARROLL IMPACTOS AMBIENTALES 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*	que el avalúo se soporte únicamente en encuestas, el perito deberá dejar ajo gravedad de juramento, escrita en el informe que la utilización de esta lebe a que en el momento de la realización del avalúo no existian ofertas de do, ni transacciones de bienes comparables al del objeto de estimación.						
	AVALÚO						
l.	ISIDERACIONES GENERALES PARA LA DE o con frente sobre dos corredores de servivios						
Es un lote dibano de gran taman	o con nente sobre dos corredores de servivios	, carrear 55A y variant	e cianogrande, con uso dotacional.				
	VALOR FINAL						
DIRECCIÓN	PUNTO No.	I	VALOR METRO CUADRADO				
Carrera 48 con calle 43	519	943.000					
PERSPECTIVAS DE COMERCIALIZACIÓN (Califiquela de 1 a 5, s Observacione s Finales Se tiene en cuenta lotes con áreas mayor o igual de la carreara 55A, que presenta mayor desarrollo	a 7.000 m², sobre corredor de servicios	CIÓN 5	FIRMA DEL AVALUADOR				
NOMBRE DEL AVALUADOR ALVARO ANTONIO MENCO VARGAS RNA NO. 3439 ANALISIS DEL PROYECTO							
	ANALISIS DEL PROTE	.010					
CAMBIOS POR LA OBRA EN CADA PUNTO MODIFICA LA MOVILIDAD SI NO X MODIFICA LA ACCESIBILIDAD SI NO X SERVICIOS PUBLICOS SI NO X	POTENCIALIZA CAM MEJORA LA COMER MEJORA CALIDAD D	CIALIZACIÒN SI	NO X NO X NO X				
PONDERACIÓN DEL BENEFICIO POR OBRA EN CADA MUY ALTO (5) ALTO (4) HOJA 2 DE 3	A PUNTO MEDIO (3) X BAJO (2)	MUY BA	JO (1) NULO (0)				

NOMBRE DEL AVALUADOR		A	LVARO ANTONIO I	MENCO V	'ARGAS	AVALÚO No.	LPR-IAV-819 2017
FECHA DEL INFORME DIRECCIÓN APROXIMADA MUNICIPIO			19/09/2	017		CODIGO	519
			Carrera 48 co	n calle 43	3		
			RIONEGRO - A				
			DETERMINA	CIÓN D	EL VALOR		
			ESTUDIO	DE ME	RCADO		
OFERTA	DIRECCIÓN	VALOR TOTAL DEPURADO	ÁREA	١ ١	/ALOR m²	DESCRIPCIÓN	FUENTE
E17	Cerca a Centro comercial San Nicolas	\$ 7.750.000.000,00	8.000,00	\$	968.750,00	http://www.vendopropiedadraiz.com/ 24A407	3145484397 INES ELVIR
E18	Lote al lado edificio Sidney	\$ 6.510.000.000,00	7.000,00	\$	930.000,00	https://www.fincaraiz.com.co/lote-en venta/rionegro/san_antonio-det- 2108464.aspx	3104593850
E19	Lote via Comfama san Antonio	\$ 15.800.000.000,00	17.000,00	\$	929.411,76	https://www.fincaraiz.com.co/lote-en- venta/rionegro/san_antonio-det- 2108396.aspx Juan Guillermo (Lote San antonio al lado edificio Sidney)	3116086057 - 3104593850
PROMEDIO		•		\$	942.720,59		•
DESVIACIÓN ESTÁNDAR				\$	22.544,05	1	
COEFICIENTE DE VARIACIÓN				\$	0,02	1	
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA				\$	1,73]	
LÍMITE SUPERIOR				\$	965.264,64		
LÍMITE INFERIOR				Ś	920.176,54	VALOR ADOPTADO	\$ 943.000,0

FIRMA DEL AVALUADOR RNA No. 3439

HOJA 3 DE 3