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-822 2017**
FECHA DE LA VISITA	**27/08/2017**	**CODIGO PUNTO**	**522**
FECHA DEL INFORME	**19/09/2017**	**TIPO AVALUO**	**COMERCIAL**
SOLICITANTE	**MUNICIPIO DE RIONEGRO**	**VIGENCIA DEL AVALÚO**	**1 AÑO**

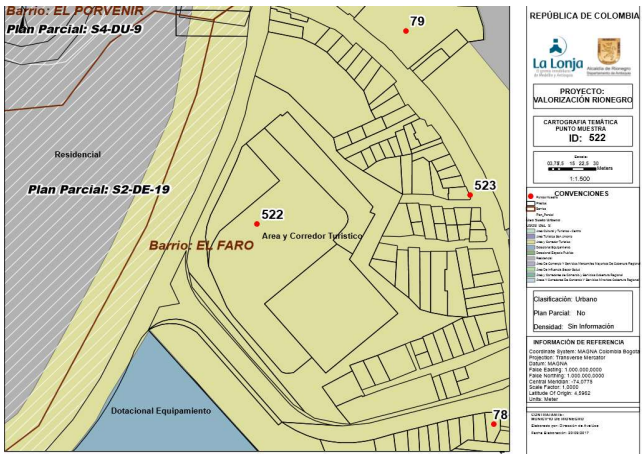
INFORMACIÓN GENERAL

DIRECCIÓN APROXIMADA	**Carrera 56 X Calle 38**	MANZANA	0
BARRIO	**El Faro (Jumbo)**	COMUNA / VEREDA	El Faro (Jumbo)
MUNICIPIO	**RIONEGRO - ANTIOQUIA**		

LOCALIZACIÓN PUNTO COORDENADAS	UTM X	855812	UTM Y	1171114	

USO ACTUAL	**Corredor de servicio y comercio**	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-S4CN-14
USO PRINCIPAL / COMPLEMENTARI	Área y coredor turístico
USOS RESTRINGIDOS/PROHIBIDOS	Comercio y mantenimiento de vehículos automotores y motocicletas, comercio al por menor de combustible
FUENTE	Acuerdo 056 2011 Anexo IV

DESCRIPCION NORMATIVIDAD

DENSIDAD	50		INDICE DE CONSTRUCCIO	N/A		INDICE DE OCUPACIÓN	Otros usos 70 AN
CESION A %	0	CESION B %	0	CESION C %	N/A	PATIO/SOLAR	N/A
AFECTACIONES	Rio		RETIRO VIAL	0	m		
FUENTE:	Acuerdo 056 2011 Art 177 pag 139						
ALTURA	ALTURA SEGÚN NORM. 5	PISO(S)		ALTURA PREDOMINANTE	1	PISO(S)	

REGISTRO FOTOGRAFICO

PUNTO

VISTA GENERAL

OBSERVACIONES Lote tipo corredor de servicios carrera 56, 55A, Variante Llanogrande, lote irregular de gran tamaño.

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-822 2017
FECHA DEL INFORME	19/09/2017	**CÓDIGO**	522
DIRECCIÓN DEL APROXIMADA	Carrera 56 X Calle 38		
MUNICIPIO	**RIONEGRO - ANTIOQUIA**		

CARACTERISTICAS GENERALES

SERVICIOS PÚBLICOS		RESTRICCIONES		ESTRATO	
ACUEDUCTO	X	VIALES		1	
ALCANTARILLADO	X	SERVIDUMBRES		2	
ENERGÍA ELÉCTRICA	X	RETIRO QUEBRADA	X	3	
ALUMBRADO	X	INSTITUCIONALES		4	
TELEFONÍA	X	PATRIMONIALES		5	
GAS NATURAL	X	AMBIENTALES	X	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%	X
SUAVE 3-5%	
MEDIA 5-10%	
FUERTE 10-25%	
ESCARPADA >25%	

LOTE TIPICO:

FRENTE	90
FONDO	129
ÁREA	11610 m^2

RELACIÓN FRENTE-FONDO: 1 : 0,697674419

FORMA DE LOTES PREDOMINANTE:	
RECTANGULAR	
IRREGULAR	X

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

CONSOLIDACIÓN ZONA	5
POTENCIAL DE DESARROLL(	1
IMPACTOS AMBIENTALES	1

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:

Es un lote urbano con uso comercial, se tienen en cuenta los valores tomados para los predios ubicados sobre la carrera 56

VALOR FINAL

DIRECCIÓN	PUNTO No.	VALOR METRO CUADRADO
Carrera 56 X Calle 38	522	2.000.000

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

Observaciones Finales: Se realiza homogenización al mercado por el tamaño del lote

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-822 2017
FECHA DEL INFORME	19/09/2017	**CODIGO**	522
DIRECCIÓN APROXIMADA	Carrera 56 X Calle 38		
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		

DETERMINACIÓN DEL VALOR

ESTUDIO DE MERCADO

OFERTA	DIRECCIÓN	VALOR TOTAL DEPURADO	ÁREA	VALOR m²	DESCRIPCIÓN	FUENTE
E20	Casa al lado de Savana	$ 650.000.000,00	275,00	$ 2.363.636,36	Sergio Lopera	3206453080
E21	Carpinteria	$ 4.150.000.000,00	1.700,00	$ 2.441.176,47	Ruben Aristizabal Frente 13,5 x Fondo 130	3122931313
E22	Veterinaria	$ 1.000.000.000,00	340,00	$ 2.161.176,47	Venta 2017 Lj Inmobiliaria	3015244480
PROMEDIO				$ 2.321.996,43		
DESVIACIÓN ESTÁNDAR				$ 144.569,75		
COEFICIENTE DE VARIACIÓN				$ 0,06		
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA				-$ 1,19		
LÍMITE SUPERIOR				$ 2.466.566,19		
LÍMITE INFERIOR				$ 2.177.426,68	**VALOR ADOPTADO**	**$ 2.000.000,00**

Alvaro Menco Vargas

FIRMA DEL AVALUADOR

RNA No. 3439