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

## *FORMATO DE AVALUO DE PUNTOS MUESTRA*

| | | | |
|---|---|---|---|
| **NOMBRE DEL AVALUADOR** | **ALVARO ANTONIO MENCO VARGAS** | **AVALUO No.** | **LPR-IAV-839 2017** |
| **FECHA DE LA VISITA** | **27/08/2017** | **CODIGO PUNTO** | **539** |
| **FECHA DEL INFORME** | **19/09/2017** | **TIPO AVALUO** | **COMERCIAL** |
| **SOLICITANTE** | **MUNICIPIO DE RIONEGRO** | **VIGENCIA DEL AVALÚO** | **1 AÑO** |

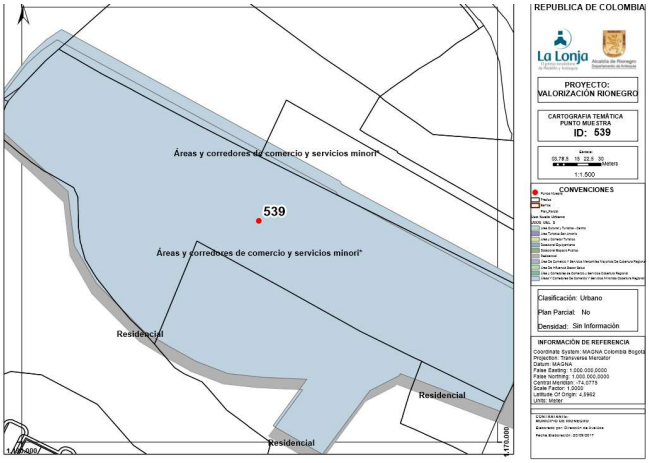
## INFORMACIÓN GENERAL

| | | | |
|---|---|---|---|
| DIRECCIÓN APROXIMADA | **Carrera 47 x calle 64** | MANZANA | 0 |
| BARRIO | **Parque Empresarial Rionegro** | COMUNA / VEREDA | Parque Empresarial Rionegro |
| MUNICIPIO | **RIONEGRO - ANTIOQUIA** | | |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| LOCALIZACIÓN PUNTO COORDENADAS | UTM X | 857098 | UTM Y | 1173669 | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| USO ACTUAL | **Industrial** | 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)** | S1-CN-9 |
| USO PRINCIPAL / COMPLEMENTARI | Áreas y corredores de comercio y servicios minorista |
| USOS RESTRINGIDOS/PROHIBIDOS | Comercio al por mayor en comisión o por contrato, excepto el de vehículos automotores, motocicletas, mantenimiento y reparación de equipos y maquinaria |
| FUENTE | Acuerdo 056 2011 Anexo IV |

### DESCRIPCION NORMATIVIDAD

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| DENSIDAD | N/A | INDICE DE CONSTRUCCIO | N/A | INDICE DE OCUPACIÒN | N/A |
| CESION A % | 0 | CESION B % | 0 | CESION C % | 0 |
| PATIO/SOLAR | N/A | | | | |
| AFECTACIONES | N/A | RETIRO VIAL | X | m | |
| FUENTE: | Acuerdo 056 2011 Art 177 pag 139 | | | | |
| ALTURA | ALTURA SEGÚN NORM. N/A | PISO(S) | ALTURA PREDOMINANTE | 1 | PISO(S) |

## REGISTRO FOTOGRAFICO

**PUNTO**

**VISTA GENERAL**

**OBSERVACIONES** Sector urbano con desarrollo industrial, ubicdo sobre el corredor de la vía Belén Autopista Medellín Bogotá, conolidado por la presnecia de industria diversa, en el Acuerdo 056 de 2.011, el poligono S1-CN-9, no cuneta con aprovechamientos urbanos, pero se ha desarrollado un parque odustrial cerrado.

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-839 2017 |
| **FECHA DEL INFORME** | 19/09/2017 | **CÓDIGO** | 539 |
| **DIRECCIÓN DEL APROXIMADA** | Carrera 47 x calle 64 | | |
| **MUNICIPIO** | **RIONEGRO - ANTIOQUIA** | | |

## CARACTERISTICAS GENERALES

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

**LOTE TIPICO:**

| | |
|---|---|
| FRENTE | 80 |
| FONDO | 380 |
| **ÁREA** | 30400 $m^2$ |

**RELACIÓN FRENTE-FONDO:** 1 : 0,210526316

| FORMA DE LOTES PREDOMINANTE: | |
|---|---|
| RECTANGULAR | |
| IRREGULAR | X |

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

| | |
|---|---|
| CONSOLIDACIÓN ZONA | 4 |
| POTENCIAL DE DESARROLL( | 4 |
| IMPACTOS AMBIENTALES | 1 |

## 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 | X |
| 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 |
|---|---|---|
| Carrera 47 x calle 64 | 539 | 360.000 |

**PERSPECTIVAS DE COMERCIALIZACIÓN** (Califiquela de 1 a 5, siendo 5 la mejor. Describalas) **CALIFICACIÓN** 4

Observaciones Finales: El valor obtenido por medio de la tecnica residual, planteando el desaroollo de bodegas

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 | | 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-839 2017 |
| **FECHA DEL INFORME** | 19/09/2017 | **CODIGO** | 539 |
| **DIRECCIÓN APROXIMADA** | Carrera 47 x calle 64 | | |
| **MUNICIPIO** | RIONEGRO - ANTIOQUIA | | |

## DETERMINACIÓN DEL VALOR

## MÉTODO RESIDUAL

| DATOS - POLÍGONO S1 -CN - 9 | | |
|---|---|---|
| Área Terreno Bruta | | 28900 |
| Afectaciones | | 0 |
| Área Neta Urbanizable | | 28900 |
| Cesiones obligatorias (A B C) | | 15606 |
| Área útil | | 13294 |
| Índice de construcción | | 0 |
| Índice de ocupación | | 0 |
| Ocupación en planta | | 0 |
| Área Construida | | 13294 |
| Altura permitida | | 0 |
| Equipamiento comunal y circulaciones | | 5317,6 |
| Área Vendible | | 13294 |
| Área por unidad de Vivienda | | 0 |
| Numero de Unidades Privadas | | #¡DIV/0! |
| Parqueaderos Privados | | 0 |
| Parqueaderos Visitantes | | 0 |
| **VENTAS** | | |
| Valor M2 Ventas Unidades Privadas | $ | 2.750.000,00 |
| Valor Unidad de Parqueaderos | $ | - |
| Valor Total Ventas | $ | 36.558.500.000,00 |
| **COSTOS** | | |
| Valor M2 Costo de Directo de Construcción | $ | 1.179.696,00 |
| Valor Total Costos Directos de Construcción | $ | 15.682.878.624,00 |
| Costos Indirectos | $ | 2.822.918.152,32 |
| Costos financieros | $ | 1.096.755.000,00 |
| Utilidad | $ | 3.655.850.000,00 |
| Costos de Urbanismo | $ | 2.890.000.000,00 |
| Total Costos | $ | 26.148.401.776,32 |
| **RESIDUAL** | | |
| Valor Lote | $ | 10.410.098.223,68 |
| Valor M2 Lote sobre área Bruta | $ | 360.211,01 |
| Valor M2 Lote sobre área Neta | $ | 360.211,01 |

| | | |
|---|---|---|
| **VALOR ADOPTADO M2** | $ | 360.000,00 |

Alvaro Menco Vargas

**FIRMA DEL AVALUADOR**

**RNA No. 3439**