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

 FECHA DE LA VISITA
 27/08/2017

 FECHA DEL INFORME
 19/09/2017

 SOLICITANTE
 MUNICIPIO DE RIONEGRO

AVALUO No. LPR-IAV-840 2017

CODIGO PUNTO 540

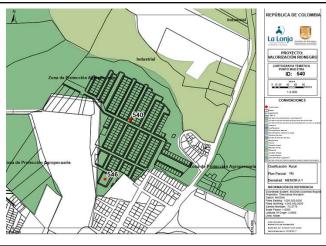
TIPO AVALUO COMERCIAL

VIGENCIA DEL AVALÚO 1 AÑO



INFORMACIÓN GENERAL							
DIRECCIÓN APROXIMADA CALLE 64 ENTRE CARRERAS 50 Y 50A		Α	MANZANA		0		
BARRIO	ALTO LOS LAGOS				COMUNA / VEREDA	ALTO LOS LAGOS	
MUNICIPIO RIONEGRO - ANTIOQUIA							
LOCALIZACIÓN PUNTO COORDENADA	S UTM X	856966	UTM Y	1173415			
USO ACTUAL	RESIDENCIAL				TRANSPORTE PÚBLICO	SI	

CARTOGRAFIA (Sector correspondiente al punto)



ASPECTOS NORMATIVOS DE LA ZONA CLASE DE SUELO EXPANSIÓN URBANA URBANO PROTECCIÓN CORREDOR SUBURBANO RURAL SUBURBANO NORMA (POLIGONO) USO PRINCIPAL / COMPLEMENTARI Zona de Protección Agropecuaria COMERCIAL, INDUSTRIAL USOS RESTRINGIDOS/PROHIBIDOS FUENTE Acuerdo 056 2011 Anexo IV DESCRIPCION NORMATIVIDAD DENSIDAD INDICE DE CONSTRUCCIOI INDICE DE OCUPACIÓN LPR-IAV-840 2017 N/A CESION A % CESION B % CESION C % PATIO/SOLAR_ AFECTACIONES FUENTE: RETIRO VIAL Acuerdo 056 2011 Art 177 pag 139 ALTURA SEGÚN NORM. ALTURA PREDOMINANTE ALTURA PISO(S) PISO(S)

REGISTRO FOTOGRAFICO



PUNTO

OBSERVACIONES

EL SECTOR HA DEJADO DE SER RURAL Y SE HA TRANSFORMADO A RESIDENCIAL, EN EL ACUERDO 048, EN EL USO DE SUELO NO PRESENTA APROVECHAMIENTOS



VISTA GENERAL

FIRMA Almo Meneo Virgen

NOMBRE DEL AVALUADOR ALVARO ANTONIO MENCO VARGA

RNA No.

3439

HOJA 1 DE 3

NOMBRE DEL AVALUADOR	ALVARO ANTONIO MENCO	VARGAS	AVALÚO No. LPR-IAV-840 2017			
FECHA DEL INFORME	19/09/2017		CÓDIGO 540			
DIRECCIÓN DEL APROXIMADA	CALLE 64 ENTRE CARRERAS					
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQ	UIA				
	CARACTERISTICAS GENE	RALES				
SERVICIOS PÚBLICOS	RESTRICCIONES	ESTRATO	ESTADO DE LAS VÍAS			
ACUEDUCTO X VIALES ALCANTARILLADO X SERVIDUMBRE ENERGÍA ELÉCTRICA X RETIRO QUEBR ALUMBRADO X INSTITUCIONA TELEFONÍA X PATRIMONIALI GAS NATURAL X AMBIENTALES BANDA ANCHA/TELEVISION X	ADA LES	1 2 3 X 4 5 6	TIPO DE VIA: PEATONAL PEATONAL PEATONAL PEATONAL PAVIMENTO X BASE GRANULAR TERCIARIA ARTERIA MAYOR ARTERIA MENOR COLECTORA MAYOR COLECTORA MENOR COLECTORA MENOR COLECTORA MENOR COLECTORA MENOR COLECTORA MENOR			
	CARACTERISTICAS DE L	A ZONA				
TOPOGRAFÍA: LO	OTE TIPICO:		CALIFIQUE: (1:MUY BAJO - 5:MUY ALTO)			
SUAVE 3-5% X FC MEDIA 5-10% ÁI	RENTE 7 DIDO 10,5 REA 73,5 m² ELACIÓN FRENTE-FONDO: 1 0,666666667	FORMA DE LOTES PREDOMINANTE: RECTANGULAR IRREGULAR	CONSOLIDACIÓN ZONA POTENCIAL DE DESARROLL IMPACTOS AMBIENTALES 0			
	METODOLOGÍA EMPLEADA PARA	LA VALORACION				
MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS O INGRESOS MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN	X OTRO		0 que el avalúo se soporte únicamente en encuestas, el perito deberá dejar			
MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL ENCUESTA*		modalidad se de	io gravedad de juramento, escrita en el informe que la utilización de esta ebe a que en el momento de la realización del avalúo no existían ofertas de do, ni transacciones de bienes comparables al del objeto de estimación.			
	AVALÚO					
C	ONSIDERACIONES GENERALES PARA LA DE	TERMINACIÓN DEL V	ALOR:			
	VALOR FINAL					
DIRECCIÓN	PUNTO No.	1	VALOR METRO CUADRADO			
CALLE 64 ENTRE CARRERAS 50 Y 50A	540		1.560.000			
PERSPECTIVAS DE COMERCIALIZACIÓN (califiquela de 1 a 5, siendo 5 la mejor. Describalas) CALIFICACIÓN 4 Observacione s Finales En el sector se encuentran abundantes ofertas de mercado que están elevadas, el sector presenta características similares a los puntos 3 y 546. 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 MEJORA LA COMERCIALIZACIÓN 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)						
HOJA 2 DE 3						

NOMBRE DEL AVALUADOR	ALVARO ANTONIO MENCO VARGAS	AVALÚO No.	LPR-IAV-840 2017
FECHA DEL INFORME	19/09/2017	CODIGO	540
DIRECCIÓN APROXIMADA	CALLE 64 ENTRE CARRERAS 50 Y 50A		
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		

DETERMINACIÓN DEI	VALOR

ESTUDIO DE MERCADO						
MERCADO	DIRECCIÓN	VALOR TOTAL DEPURADO	ÁREA	VALOR m ²	DESCRIPCIÓN	FUENTE
E1	ALTOS DEL LAGO	1.462.585	73,50	19.899	ÁREA CONSTRUIDA 155 m², EN TRES PISOS	https://www.fincaraiz.co m.co/casa-en- venta/rionegro/altos_del_ lago-det-2698676.aspx
E2	ALTOS DEL LAGO	1.673.469	73,50	22.768	LOTE SIN CONSTRUCCIÓN	Reinaldo Echeverri, medianero Lote (Pago de contado, solo recibe dinero)
E3	ALTOS DEL LAGO	1.551.020	73,50	21.102	LOTE SIN CONSTRUCCIÓN	nttp://www.ventapropr.c om/main-inmueble-info- 221270-q- lote_en_rionegro_altos_d el_lago.htm#.WaHPVj4jHi
PROMEDIO				1.562.358		. ^
DESVIACIÓN ESTÁNDAR]		105.898]	
COEFICIENTE DE VARIACIÓN				6,78%		
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA]		0,476		
LÍMITE SUPERIOR]		1.668.257		
LÍMITE INFERIOR				1.456.460	VALOR ADOPTADO	1.560.000

Alono Meneo Vorgan

FIRMA DEL AVALUADOR
HOJA 3 DE 3 RNA No. 3439