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

FORMATO DE AVALUO DE PUNTOS MUESTRA

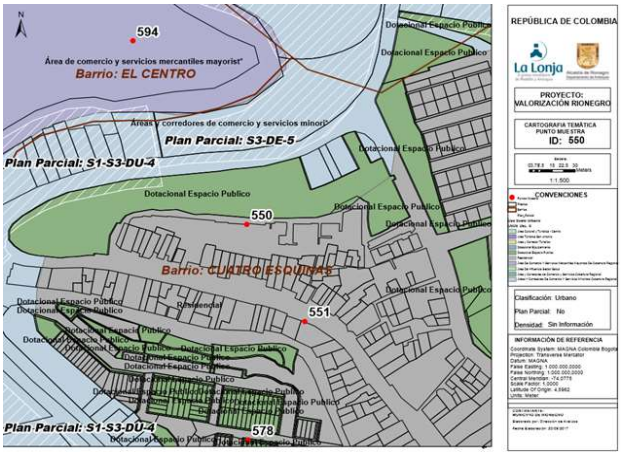
La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

NOMBRE DEL AVALUADOR	ALVARO ANTONIO MENCO VARGAS	AVALUO No.	LPR-IAV-850 2017
FECHA DE LA VISITA	27/08/2017	CODIGO PUNTO	550
FECHA DEL INFORME	19/09/2017	TIPO AVALUO	COMERCIAL
SOLICITANTE	MUNICIPIO DE RIONEGRO	VIGENCIA DEL AVALÚO	1 AÑO

INFORMACIÓN GENERAL

DIRECCIÓN APROXIMADA	Carrera 40 con diagonal 42C	MANZANA	0
BARRIO	Cuatro Esquinas	COMUNA / VEREDA	Cuatro Esquinas
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		
LOCALIZACIÓN PUNTO COORDENADAS	UTM X 857424	UTM Y 1172517	
USO ACTUAL	Residencial	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)	S3-MI-3
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	60% AN		
CESION A %	0	CESION B %	0	CESION C %	0	PATIO/SOLAR	0
AFECTACIONES	N/A			RETIRO VIAL	0	m	
FUENTE:	Acuerdo 056 2011 Art 177 pag 139						
ALTURA	ALTURA SEGÚN NORM. 2 - 4(VIS) PISO(S)			ALTURA PREDOMINANTE	1	PISO(S)	

REGISTRO FOTOGRAFICO

PUNTO

VISTA GENERAL

OBSERVACIONES Se busca el valor de un lote urbano en el sector de Cuatro Esquinas y barrios urbanizados aledaños. Es un sector popular donde no se encuentra un lote típico, los predios ubicados sobre la vía principal han adquiridio un uso comercial.

FIRMA Alvaro Menco Vargas

NOMBRE DEL AVALUADOR ALVARO ANTONIO MENCO VARGAS

RNA No. 3439

NOMBRE DEL AVALUADOR	ALVARO ANTONIO MENCO VARGAS	**AVALÚO No.**	LPR-IAV-850 2017
FECHA DEL INFORME	19/09/2017	**CÓDIGO**	550
DIRECCIÓN DEL APROXIMADA	Carrera 40 con diagonal 42C		
MUNICIPIO	**RIONEGRO - ANTIOQUIA**		

CARACTERISTICAS GENERALES

SERVICIOS PÚBLICOS		RESTRICCIONES		ESTRATO	
ACUEDUCTO	X	VIALES	X	1	
ALCANTARILLADO	X	SERVIDUMBRES		2	
ENERGÍA ELÉCTRICA	X	RETIRO QUEBRADA		3	X
ALUMBRADO	X	INSTITUCIONALES	X	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		DESTAPADA (TIERRA)	
ARTERIA MENOR	X	RIELES	
COLECTORA MAYOR		SERVIDUMBRE	
COLECTORA MENOR			

CARACTERISTICAS DE LA ZONA

TOPOGRAFÍA:

PLANA < 3%	
SUAVE 3-5%	
MEDIA 5-10%	X
FUERTE 10-25%	
ESCARPADA >25%	

LOTE TIPICO:

FRENTE	5
FONDO	17
ÁREA	85 m^2

RELACIÓN FRENTE-FONDO: 1 : 0,294117647

FORMA DE LOTES PREDOMINANTE:

RECTANGULAR	
IRREGULAR	X

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

CONSOLIDACIÓN ZONA	3
POTENCIAL DE DESARROLL(	4
IMPACTOS AMBIENTALES	2

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:

ad de desarrollo de proyectos VIS y VIP, se observa un desorden urbanístico, no hay un lote típico repetitivo, al interior del barrio se observan vías estrechas y peatonales, pero sobre la carrera 40 ap

VALOR FINAL

DIRECCIÓN	PUNTO No.	VALOR METRO CUADRADO
Carrera 40 con diagonal 42C	550	480.000

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

Observaciones Finales: El valor obtenido corresponde al de un lote urbano con posibilidad de desarrollar un proyecto de vivienda urbana, donde se puede desarrollar gran parte 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	X	NO		POTENCIALIZA CAMBIO DE USO	SI	X	NO	
MODIFICA LA ACCESIBILIDAD	SI		NO	X	MEJORA LA COMERCIALIZACIÒN	SI	X	NO	
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) ☐ MEDIO (3) X BAJO (2) ☐ MUY BAJO (1) ☐ NULO (0) ☐

NOMBRE DEL AVALUADOR	ALVARO ANTONIO MENCO VARGAS	**AVALÚO No.**	LPR-IAV-850 2017
FECHA DEL INFORME	19/09/2017	**CODIGO**	550
DIRECCIÓN APROXIMADA	Carrera 40 con diagonal 42C		
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		

DETERMINACIÓN DEL VALOR

ESTUDIO DE MERCADO

OFERTA	DIRECCIÓN	VALOR TOTAL DEPURADO	ÁREA	VALOR m²	DESCRIPCIÓN	FUENTE
E75	Alto del medio	$ 209.000.000,00	410,00	$ 509.756,10	3116525431	Lote
E76	Alto del medio	$ 104.500.000,00	220,00	$ 475.000,00	3206290150	Lote
E77	Alto del medio	$ 266.000.000,00	300,00	$ 457.666,67	3217177511	Casa vieja en buen estado
PROMEDIO				$ 480.807,59		
DESVIACIÓN ESTÁNDAR				$ 26.525,90		
COEFICIENTE DE VARIACIÓN				5,52%		
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA				0,938		
LÍMITE SUPERIOR				$ 507.333,49		
LÍMITE INFERIOR				$ 454.281,69	**VALOR ADOPTADO**	480.000

Alvaro Menco Vargas

FIRMA DEL AVALUADOR

RNA No. 3439