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-852 2017**
FECHA DE LA VISITA	**27/08/2017**	**CODIGO PUNTO**	**552**
FECHA DEL INFORME	**19/09/2017**	**TIPO AVALUO**	**COMERCIAL**
SOLICITANTE	**MUNICIPIO DE RIONEGRO**	**VIGENCIA DEL AVALÚO**	**1 AÑO**

INFORMACIÓN GENERAL

DIRECCIÓN APROXIMADA	**Carrera 40 x calle 38**	MANZANA	0
BARRIO	**Cuatro Esquinas (Callejón de los Hurtado)**	COMUNA / VEREDA	Cuatro Esquinas (Callejón de los Hurtado)
MUNICIPIO	**RIONEGRO - ANTIOQUIA**		

LOCALIZACIÓN PUNTO COORDENADAS	UTM X	858096	UTM Y	1172057	

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-CN-10A
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	PATIOS Y VACIOS
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	PISO(S)	ALTURA PREDOMINANTE	2	PISO(S)

REGISTRO FOTOGRAFICO

PUNTO

VISTA GENERAL

OBSERVACIONES Sector urbano con desarrollo desordenado, vías estrechas, con topgrafía plana en el frente y descendete en la parte posterior, movilidad reducida.

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-852 2017
FECHA DEL INFORME	19/09/2017	**CÓDIGO**	552
DIRECCIÓN DEL APROXIMADA	Carrera 40 x calle 38		
MUNICIPIO	**RIONEGRO - ANTIOQUIA**		

CARACTERISTICAS GENERALES

SERVICIOS PÚBLICOS		RESTRICCIONES		ESTRATO	
ACUEDUCTO	X	VIALES	X	1	
ALCANTARILLADO	X	SERVIDUMBRES		2	X
ENERGÍA ELÉCTRICA	X	RETIRO QUEBRADA		3	
ALUMBRADO	X	INSTITUCIONALES		4	
TELEFONÍA	X	PATRIMONIALES		5	
GAS NATURAL	X	AMBIENTALES		6	
BANDA ANCHA/TELEVISION	X				

ESTADO DE LAS VÍAS

TIPO DE VIA:		ESPECIFICACIONES VIA	
PEATONAL		PAVIMENTO	X
SECUNDARIA		BASE GRANULAR	
TERCIARIA	X	SUB-BASE GRANULAR	
ARTERIA MAYOR		DESTAPADA (TIERRA)	
ARTERIA MENOR		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	8,5
FONDO	7,8
ÁREA	66,3 m^2

RELACIÓN FRENTE-FONDO: 1 : 1,08974359

FORMA DE LOTES PREDOMINANTE:

RECTANGULAR	X
IRREGULAR	

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

CONSOLIDACIÓN ZONA	3
POTENCIAL DE DESARROLL(	4
IMPACTOS AMBIENTALES	3

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:

Sector consolidado con vivienda bifamiliar y unifamiliar construida en lotes de diversas áreas, urbanismo desordenado.

VALOR FINAL

DIRECCIÓN	PUNTO No.	VALOR METRO CUADRADO
Carrera 40 x calle 38	552	143.000

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

Observaciones Finales: El valor obtenido corresponde al de un lote rural en centro poblado, por las condciones de urbanismo, dificultad de acceso.

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		NO	X	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		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-852 2017
FECHA DEL INFORME	19/09/2017	**CODIGO**	552
DIRECCIÓN APROXIMADA	Carrera 40 x calle 38		
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		

DETERMINACIÓN DEL VALOR

ESTUDIO DE MERCADO

OFERTA	DIRECCIÓN	VALOR TOTAL DEPURADO	ÁREA	VALOR m²	DESCRIPCIÓN	FUENTE
E12	Carretera Marinilla Rionegro	$ 450.000.000,00	3.300,00	$ 136.363,64	3005653371	Julian Ramirez, lote aborde devia Marinila Rionegro
E13	Carretera Marinilla Rionegro	$ 2.900.000.000,00	17.000,00	$ 140.470,59	3105490053	Sra Lina, finca donde estaba la cancha de fútbol
E14	Carretera Marinilla Rionegro	$ 850.000.000,00	5.500,00	$ 154.545,45	5660057	José Bernardo Ramírez, cancha futbol Cimarronas
PROMEDIO				$ 143.793,23		
DESVIACIÓN ESTÁNDAR				$ 9.535,44		
COEFICIENTE DE VARIACIÓN				6,63%		
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA				1,378		
LÍMITE SUPERIOR				$ 153.328,66		
LÍMITE INFERIOR				$ 134.257,79	**VALOR ADOPTADO**	143.000

Alvaro Menco Vargas

FIRMA DEL AVALUADOR

RNA No. 3439