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

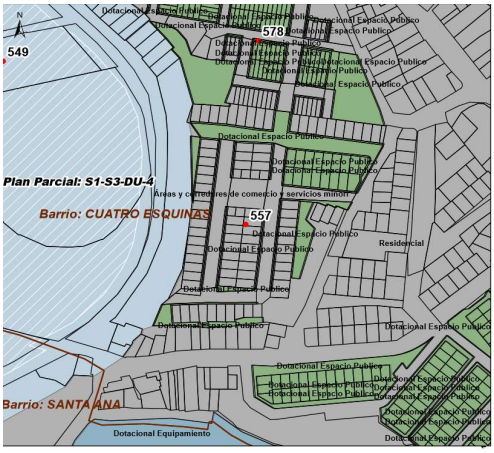
NOMBRE DEL AVALUADOR	ALVARO ANTONIO MENCO VARGAS	AVALUO No.	LPR-IAV-857 2017
FECHA DE LA VISITA	27/08/2017	CODIGO PUNTO	557
FECHA DEL INFORME	19/09/2017	TIPO AVALUO	COMERCIAL
SOLICITANTE	MUNICIPIO DE RIONEGRO	VIGENCIA DEL AVALÚO	1 AÑO

INFORMACIÓN GENERAL

DIRECCIÓN APROXIMADA	Diagonal 42C entre Transv. 42D y 42B	MANZANA	0
BARRIO	Aldeas Asocar	COMUNA / VEREDA	Aldeas Asocar
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		

LOCALIZACIÓN PUNTO COORDENADAS	UTM X	857378	UTM Y	1172312	
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 CONSTRUCCIOI	N/A	INDICE DE OCUPACIÒN	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. N/A	PISO(S)	ALTURA PREDOMINANTE	3	PISO(S)

REGISTRO FOTOGRAFICO

PUNTO

VISTA GENERAL

OBSERVACIONES Se busca el valor de un lote urbano en el sector de Aldeas de Asocar y barrios urbanizados aledaños, donde se conserva el estrato, el tamaño del lote tipo no excede los 80 m².

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-857 2017
FECHA DEL INFORME	19/09/2017	**CÓDIGO**	557
DIRECCIÓN DEL APROXIMADA	Diagonal 42C entre Transv. 42D y 42B		
MUNICIPIO	**RIONEGRO - ANTIOQUIA**		

CARACTERISTICAS GENERALES

SERVICIOS PÚBLICOS		RESTRICCIONES		ESTRATO	
ACUEDUCTO	X	VIALES		1	
ALCANTARILLADO	X	SERVIDUMBRES		2	
ENERGÍA ELÉCTRICA	X	RETIRO QUEBRADA		3	X
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		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%	
MEDIA 5-10%	X
FUERTE 10-25%	
ESCARPADA >25%	

LOTE TIPICO:

FRENTE	6
FONDO	12
ÁREA	72 m^2

RELACIÓN FRENTE-FONDO: 1 : 0,5

FORMA DE LOTES PREDOMINANTE:

RECTANGULAR	X
IRREGULAR	

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

CONSOLIDACIÓN ZONA	4
POTENCIAL DE DESARROLL(	3
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:

Sector consolidado con lotes de 72 - 75 m² vivienda unifamiliar y bifamiliar, aun quedan algunos pocos lotes para desarrollar

VALOR FINAL

DIRECCIÓN	PUNTO No.	VALOR METRO CUADRADO
Diagonal 42C entre Transv. 42D y 42B	557	1.100.000

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

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	X	NO	
MODIFICA LA ACCESIBILIDAD	SI	X	NO		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)		BAJO (2)	X	MUY BAJO (1)		NULO (0)	

NOMBRE DEL AVALUADOR	ALVARO ANTONIO MENCO VARGAS	**AVALÚO No.**	LPR-IAV-857 2017
FECHA DEL INFORME	19/09/2017	**CODIGO**	557
DIRECCIÓN APROXIMADA	Diagonal 42C entre Transv. 42D y 42B		
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		

DETERMINACIÓN DEL VALOR

ESTUDIO DE MERCADO

OFERTA	DIRECCIÓN	VALOR TOTAL DEPURADO	ÁREA	VALOR m²	DESCRIPCIÓN	FUENTE
E12	Casa Manantiales	$ 210.000.000,00	54,00	$ 1.128.703,70	3164820963	Cristina
E13	Lote Asocar	$ 80.000.000,00	72,00	$ 1.111.111,11	3106453080	Don Gabriel
E14	Casa Villa María	$ 120.000.000,00	32,00	$ 1.162.500,00	3117141509	William Henao
E15	Casa La Esmeralda	$ 370.000.000,00	122,00	$ 1.016.393,44	3007001167	https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/rionegro/esmeralda-det-2951947.aspx
PROMEDIO				$ 1.104.677,06		
DESVIACIÓN ESTÁNDAR				$ 62.599,70		
COEFICIENTE DE VARIACIÓN				5,67%		
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA				-1,306		
LÍMITE SUPERIOR				$ 1.167.276,76		
LÍMITE INFERIOR				$ 1.042.077,37	**VALOR ADOPTADO**	1.100.000

Alvaro Menco Vargas

FIRMA DEL AVALUADOR

RNA No. 3439