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

## *FORMATO DE AVALUO DE PUNTOS MUESTRA*

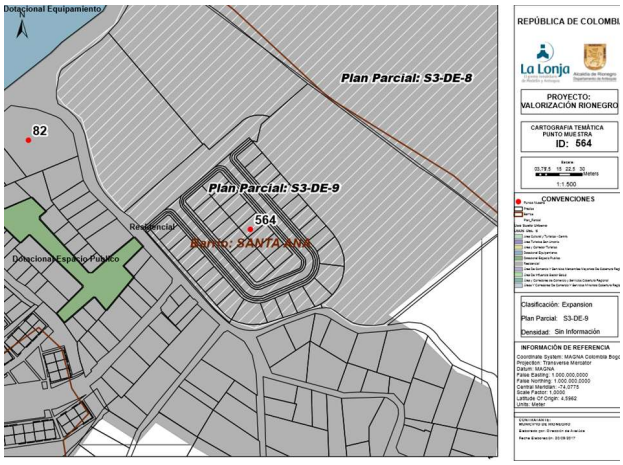
La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

| | | | |
|---|---|---|---|
| **NOMBRE DEL AVALUADOR** | **ALVARO ANTONIO MENCO VARGAS** | **AVALUO No.** | **LPR-IAV-864 2017** |
| **FECHA DE LA VISITA** | **27/08/2017** | **CODIGO PUNTO** | **564** |
| **FECHA DEL INFORME** | **19/09/2017** | **TIPO AVALUO** | **COMERCIAL** |
| **SOLICITANTE** | **MUNICIPIO DE RIONEGRO** | **VIGENCIA DEL AVALÚO** | **1 AÑO** |

### INFORMACIÓN GENERAL

| | | | |
|---|---|---|---|
| DIRECCIÓN APROXIMADA | **calle 40AA x carrera 50c** | MANZANA | 0 |
| BARRIO | **Santa ana (Rio grande)** | COMUNA / VEREDA | Santa ana (Rio grande) |
| MUNICIPIO | **RIONEGRO - ANTIOQUIA** | | |
| LOCALIZACIÓN PUNTO COORDENADAS | UTM X 856869 | UTM Y 1171199 | |
| USO ACTUAL | **residencial** | TRANSPORTE PÚBLICO | Si |

### CARTOGRAFIA (Sector correspondiente al punto)




### ASPECTOS NORMATIVOS DE LA ZONA

#### CLASE DE SUELO

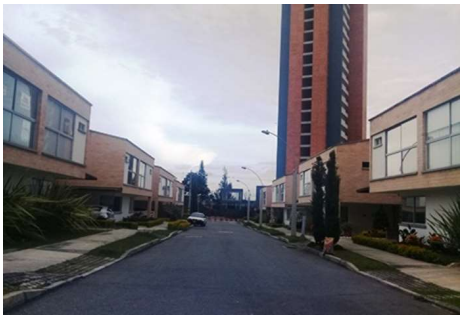
| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| URBANO | X | EXPANSIÓN URBANA | | PROTECCIÓN | |
| RURAL | | SUBURBANO | | CORREDOR SUBURBANO | |

| | |
|---|---|
| **NORMA (POLIGONO)** | S3-CN13 |
| USO PRINCIPAL / COMPLEMENTARI | Residencial |
| USOS RESTRINGIDOS/PROHIBIDOS | Mantenimiento y reparación de vehículos automotores |
| FUENTE | Acuerdo 056 2011 Anexo IV |

#### DESCRIPCION NORMATIVIDAD

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| DENSIDAD | 50 viviendas por hectarea | INDICE DE CONSTRUCCIOI | N/A | INDICE DE OCUPACIÒN | Patios y vacios |
| CESION A % | N/A | CESION B % N/A | CESION C % N/A | PATIO/SOLAR | N/A |
| AFECTACIONES | N/A | RETIRO VIAL | C/N | m | |
| FUENTE: | Acuerdo 056 2011 Art 177 pag 139 | | | | |
| ALTURA | ALTURA SEGÚN NORM. 2(1)(5) PISO(S) | ALTURA PREDOMINANTE | 2 pisos PISO(S) | | |

### REGISTRO FOTOGRAFICO



**PUNTO**

**VISTA GENERAL**

**OBSERVACIONES** Rio grande es un barrio residencial consolidado por la presencia de vivienda unifamiliar de dos pisos y amplias zonas verdes.

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-864 2017 |
| **FECHA DEL INFORME** | 19/09/2017 | **CÓDIGO** | 564 |
| **DIRECCIÓN DEL APROXIMADA** | calle 40AA x carrera 50c | | |
| **MUNICIPIO** | **RIONEGRO - ANTIOQUIA** | | |

## CARACTERISTICAS GENERALES

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

**ESTADO DE LAS VÍAS**

| TIPO DE VIA: | | ESPECIFICACIONES VIA | |
|---|---|---|---|
| PEATONAL | | PAVIMENTO | X |
| SECUNDARIA | X | BASE GRANULAR | |
| TERCIARIA | | SUB-BASE GRANULAR | |
| ARTERIA MAYOR | | DESTAPADA (TIERRA) | |
| ARTERIA MENOR | | RIELES | |
| COLECTORA MAYOR | | SERVIDUMBRE | |
| COLECTORA MENOR | | | |

## CARACTERISTICAS DE LA ZONA

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

**LOTE TIPICO:**

| | |
|---|---|
| FRENTE | 9 |
| FONDO | 15 |
| **ÁREA** | 135 $m^2$ |

**RELACIÓN FRENTE-FONDO:** 1 : 0,6

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

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

| | |
|---|---|
| CONSOLIDACIÓN ZONA | 5 |
| 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:**

ɔografía, 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 se

## VALOR FINAL

| DIRECCIÓN | PUNTO No. | VALOR METRO CUADRADO |
|---|---|---|
| calle 40AA x carrera 50c | 564 | 1.300.000 |

**PERSPECTIVAS DE COMERCIALIZACIÓN** (Califiquela de 1 a 5, siendo 5 la mejor. Describalas) **CALIFICACIÓN** 2

Observaciones Finales: El valor obtenido corresponde al de un lotes de urbanizaciones residenciales como Quitas de San Angél,Rio grande casas,Altos de la pereira,con areas mayores a 120m²

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 | 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-864 2017 |
| **FECHA DEL INFORME** | 19/09/2017 | **CODIGO** | 564 |
| **DIRECCIÓN APROXIMADA** | calle 40AA x carrera 50c | | |
| **MUNICIPIO** | RIONEGRO - ANTIOQUIA | | |

## DETERMINACIÓN DEL VALOR

### ESTUDIO DE MERCADO

| OFERTA | DIRECCIÓN | VALOR TOTAL DEPURADO | ÁREA | VALOR m² | DESCRIPCIÓN | FUENTE |
|---|---|---|---|---|---|---|
| E49 | Riogrande casas | $ 400.000.000,00 | 150,00 | $ 1.276.000,00 | 3217184448 | http://www.inmobiliariasantotomas.com/Ficha_Vivienda.asp?xId=270818 |
| E50 | Riogrande casas | $ 365.000.000,00 | 144,00 | $ 1.376.388,89 | 3217184448 | Inmobiliaria Santa Tomas |
| E51 | Quintas de San Angel | $ 360.000.000,00 | 128,00 | $ 1.257.031,25 | Suaza suescum | http://www.ventapropi.com/main-inmueble-info-148674-q-casa_en_rionegro_sector_uco.htm |
| **PROMEDIO** | | | | $ 1.303.140,05 | | |
| **DESVIACIÓN ESTÁNDAR** | | | | $ 64.140,46 | | |
| **COEFICIENTE DE VARIACIÓN** | | | | 4,92% | | |
| **COEFICIENTE DE ASIMETRÍA** | | | | 1,563 | | |
| **LÍMITE SUPERIOR** | | | | $ 1.367.280,50 | | |
| **LÍMITE INFERIOR** | | | | $ 1.238.999,59 | **VALOR ADOPTADO** | 1.300.000 |

Alvaro Menco Vargas

**FIRMA DEL AVALUADOR**

**RNA No. 3439**