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-865 2017**
FECHA DE LA VISITA	**27/08/2017**	**CODIGO PUNTO**	**565**
FECHA DEL INFORME	**19/09/2017**	**TIPO AVALUO**	**COMERCIAL**
SOLICITANTE	**MUNICIPIO DE RIONEGRO**	**VIGENCIA DEL AVALÚO**	**1 AÑO**

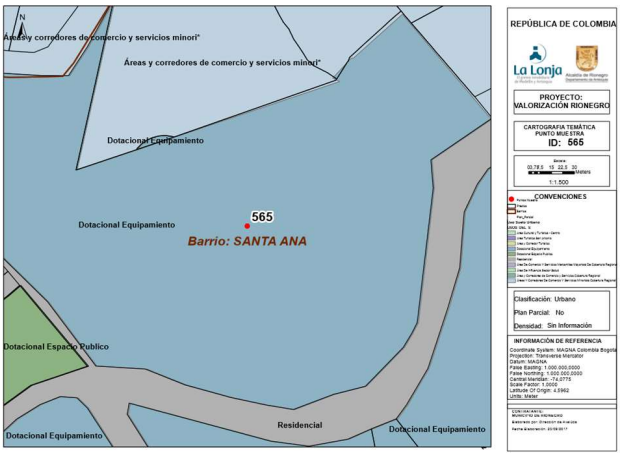
INFORMACIÓN GENERAL

DIRECCIÓN APROXIMADA	**Calle 43A X carrera 50**	MANZANA	0
BARRIO	**Santa Ana (Unidad deportiva)**	COMUNA / VEREDA	Santa Ana (Unidad deportiva)
MUNICIPIO	**RIONEGRO - ANTIOQUIA**		

LOCALIZACIÓN PUNTO COORDENADAS	UTM X	856561	UTM Y	1171646	

USO ACTUAL	**Unidad deportiva**	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-EQ-4
USO PRINCIPAL / COMPLEMENTARI	Dotacional Equipamiento
USOS RESTRINGIDOS/PROHIBIDOS	Comercio al por mayor en comisión o por contrato, excepto el de vehículos automotores, motocicletas, mantenimiento y reparación de equipos y maquinaria
FUENTE	Acuerdo 056 2011 Anexo IV

DESCRIPCION NORMATIVIDAD

DENSIDAD	N/A	INDICE DE CONSTRUCCIO	N/A	INDICE DE OCUPACIÒN	N/A
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	1	PISO(S)

REGISTRO FOTOGRAFICO

PUNTO

VISTA GENERAL

OBSERVACIONES Según lo estipulado en el Acuerdo 056 de 2.011, por ser un poligono dotacional y equipamento, no cuenta con aprovechamientos. Se busca el valor de un lote urbano con uso comercial o sobre corredor de servicios consolidado.

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-865 2017
FECHA DEL INFORME	19/09/2017	**CÓDIGO**	565
DIRECCIÓN DEL APROXIMADA	Calle 43A X carrera 50		
MUNICIPIO	**RIONEGRO - ANTIOQUIA**		

CARACTERISTICAS GENERALES

SERVICIOS PÚBLICOS		RESTRICCIONES		ESTRATO	
ACUEDUCTO	X	VIALES	X	1	
ALCANTARILLADO	X	SERVIDUMBRES		2	
ENERGÍA ELÉCTRICA	X	RETIRO QUEBRADA	X	3	
ALUMBRADO	X	INSTITUCIONALES	X	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:		LOTE TIPICO:		
PLANA < 3%		FRENTE	385	
SUAVE 3-5%	X	FONDO	150	
MEDIA 5-10%		**ÁREA**	57750	m^2
FUERTE 10-25%		**RELACIÓN FRENTE-FONDO:**		
ESCARPADA >25%		1	:	2,566666667

FORMA DE LOTES PREDOMINANTE:	
RECTANGULAR	
IRREGULAR	X

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

CONSOLIDACIÓN ZONA	5
POTENCIAL DE DESARROLL(	4
IMPACTOS AMBIENTALES	4

METODOLOGÍA EMPLEADA PARA LA VALORACIÓN

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO	X	OTRO	
MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS O INGRESOS			
MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN			
MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL			
ENCUESTA*			

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 de diversos tamaños con posibilidad de desarrollo de proyectos industriales y comerciales.

VALOR FINAL

DIRECCIÓN	PUNTO No.	VALOR METRO CUADRADO
Calle 43A X carrera 50	565	1.038.000

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 urbano con posibilidad de desarrollar un proyecto comercial, donde se puede desarrollar gran parte del lote segúnlo indica la norma, las vías ya se encuentran desarrolladas

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		NO	X
MODIFICA LA ACCESIBILIDAD	SI		NO	X	MEJORA LA COMERCIALIZACIÒN	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)	

NOMBRE DEL AVALUADOR	ALVARO ANTONIO MENCO VARGAS	**AVALÚO No.**	LPR-IAV-865 2017
FECHA DEL INFORME	19/09/2017	**CODIGO**	565
DIRECCIÓN APROXIMADA	Calle 43A X carrera 50		
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		

DETERMINACIÓN DEL VALOR

ESTUDIO DE MERCADO

OFERTA	DIRECCIÓN	VALOR TOTAL DEPURADO	ÁREA	VALOR m²	DESCRIPCIÓN	FUENTE
E17	Cerca a Centro comercial San Nicolas	$ 7.900.000.000,00	8.000,00	$ 987.500,00	562 63 60 - 314 548 43 97	http://www.vendopropiedadraiz.com/24A407
E19	Lote al lado edificio Sidney	$ 17.000.000.000,00	17.000,00	$ 1.000.000,00	3116086057	Juan Guillermo
E52	Lote KR 50 A N 45-01	$ 5.910.000.000,00	5.250,00	$ 1.125.714,29	562 63 60 - 314 548 43 97	http://www.vendopropiedadraiz.com/24A406
PROMEDIO				$ 1.037.738,10		
DESVIACIÓN ESTÁNDAR				$ 76.445,54		
COEFICIENTE DE VARIACIÓN				7,37%		
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA				1,680		
LÍMITE SUPERIOR				$ 1.114.183,63		
LÍMITE INFERIOR				$ 961.292,56	**VALOR ADOPTADO**	$ 1.038.000,00

Alvaro Menco Vargas

FIRMA DEL AVALUADOR

RNA No. 3439