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-869 2017**
FECHA DE LA VISITA	**27/08/2017**	**CODIGO PUNTO**	**569**
FECHA DEL INFORME	**19/09/2017**	**TIPO AVALUO**	**COMERCIAL**
SOLICITANTE	**MUNICIPIO DE RIONEGRO**	**VIGENCIA DEL AVALÚO**	**1 AÑO**

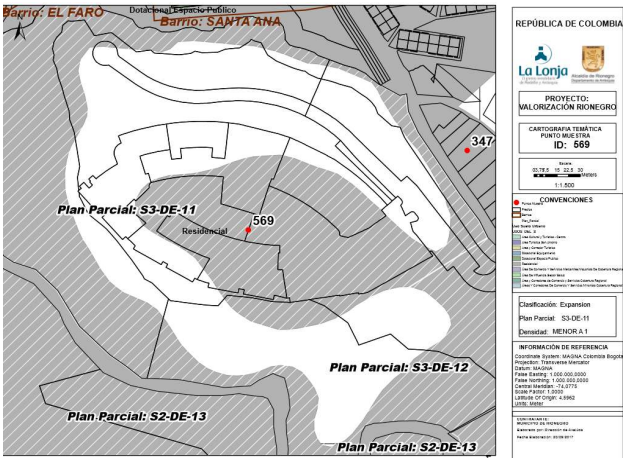
INFORMACIÓN GENERAL

DIRECCIÓN APROXIMADA	**Carrera 52B X Calle 37**	MANZANA	0
BARRIO	**Santa Ana (Saliendo para Ojo de Agua)**	COMUNA / VEREDA	Santa Ana (Saliendo para Ojo de Agua)
MUNICIPIO	**RIONEGRO - ANTIOQUIA**		

LOCALIZACIÓN PUNTO COORDENADAS	UTM X	856554	UTM Y	1170910	

USO ACTUAL	**Residencial**	TRANSPORTE PÚBLICO	Si

CARTOGRAFIA (Sector correspondiente al punto)



ASPECTOS NORMATIVOS DE LA ZONA

CLASE DE SUELO

URBANO		EXPANSIÓN URBANA		PROTECCIÓN	
RURAL	X	SUBURBANO		CORREDOR SUBURBANO	

NORMA (POLIGONO)	S3-DE-11
USO PRINCIPAL / COMPLEMENTARI	Residencial
USOS RESTRINGIDOS/PROHIBIDOS	Mantenimiento y reparación de vehículos automotores
FUENTE	Acuerdo 056 2011 Anexo IV

DESCRIPCION NORMATIVIDAD

DENSIDAD	70 Viv/ha	INDICE DE CONSTRUCCIO	N/A	INDICE DE OCUPACIÓN	N/A
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. 8 PISO(S)	ALTURA PREDOMINANTE	1 y 2	PISO(S)	

REGISTRO FOTOGRAFICO

PUNTO

VISTA GENERAL

OBSERVACIONES Lote donde se desarrolla el proyecto Torres del Campo, que para su desarrollo requiere de la aprobación de un plan parcial, el proyecto esta planteado con 10 torres 8 de 8 pisos y 2 de 10 pisos para Vivienda de interes social

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-869 2017
FECHA DEL INFORME	19/09/2017	**CÓDIGO**	569
DIRECCIÓN DEL APROXIMADA	Carrera 52B X Calle 37		
MUNICIPIO	**RIONEGRO - ANTIOQUIA**		

CARACTERISTICAS GENERALES

SERVICIOS PÚBLICOS		RESTRICCIONES		ESTRATO	
ACUEDUCTO	X	VIALES		1	
ALCANTARILLADO	X	SERVIDUMBRES		2	
ENERGÍA ELÉCTRICA	X	RETIRO QUEBRADA	X	3	
ALUMBRADO	X	INSTITUCIONALES		4	X
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	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%	
SUAVE 3-5%	
MEDIA 5-10%	X
FUERTE 10-25%	
ESCARPADA >25%	

LOTE TIPICO:

FRENTE	110
FONDO	300
ÁREA	33000 m^2

RELACIÓN FRENTE-FONDO: 1 : 0,366666667

FORMA DE LOTES PREDOMINANTE:

RECTANGULAR	
IRREGULAR	X

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

CONSOLIDACIÓN ZONA	4
POTENCIAL DE DESARROLL(	2
IMPACTOS AMBIENTALES	1

METODOLOGÍA EMPLEADA PARA LA VALORACIÓN

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO	
MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS O INGRESOS	
MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN	
MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL	X
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:

ografía, 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
Carrera 52B X Calle 37	569	220.000

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

Observaciones Finales: El valor obtenido resulta de la aplicación del mpetodo Residual par determinar el valor del lote se plantea el desarrollo de un prpoyecto urbanístico, teniendo en cuenta el área del lote y la dinámica inmobiliaria del sector.

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	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-869 2017
FECHA DEL INFORME	19/09/2017	**CODIGO**	569
DIRECCIÓN APROXIMADA	3439		
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		

MÉTODO RESIDUAL

DATOS		
Área Terreno Bruta		72.670,00
Afectaciones		30.668,00
Área Neta Urbanizable		42.002,00
Cesiones obligatorias (A B C)		40.695,20
Área útil		31.974,80
Índice de construcción		0,00
Índice de ocupación		0,45
Ocupación en planta		0,00
Área Construida		35.971,65
Altura permitida		16,00
Equipamiento comunal y circulaciones		5.395,75
Área Vendible multifamiliar	70 m2 apartamneto	26.880,00
Area Vendible Unifamiliar	lote 110 construido 150	0,00
Comercial		0,00
Área por unidad de Vivienda		0,00
Numero de Unidades Privadas		384,00
Parqueaderos Privados		384,00
Parqueaderos Visitantes		128,00
VENTAS		
Valor M2 Ventas Unidades Privadas apartamnetos		$ 3.700.000,00
Valor Unidad de Parqueaderos		$ 25.000.000,00
Valor Total Ventas		$ 109.056.000.000,00
COSTOS		
Valor M2 Costo de Directo de Construcción		
Valor Total Costos Directos de Construcción		$ 54.528.000.000,00
Costos Indirectos	18%	$ 19.630.080.000,00
Costos financieros	4%	$ 4.362.240.000,00
Utilidad	7%	$ 7.633.920.000,00
Costos de Urbanismo	$92.000,00 m2	$ 6.685.640.000,00
Total Costos		$ 92.839.880.000,00
RESIDUAL		
Valor Lote		$ 16.216.120.000,00
Valor M2 Lote sobre área Bruta		**$ 223.147,38**
Valor M2 Lote sobre área Neta		$ 386.079,71

VALOR ADOPTADO M2	$ 220.000,00

Alvaro Menco Vargas

FIRMA DEL AVALUADOR