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

FORMATO DE AVALUO DE PUNTOS MUESTRA

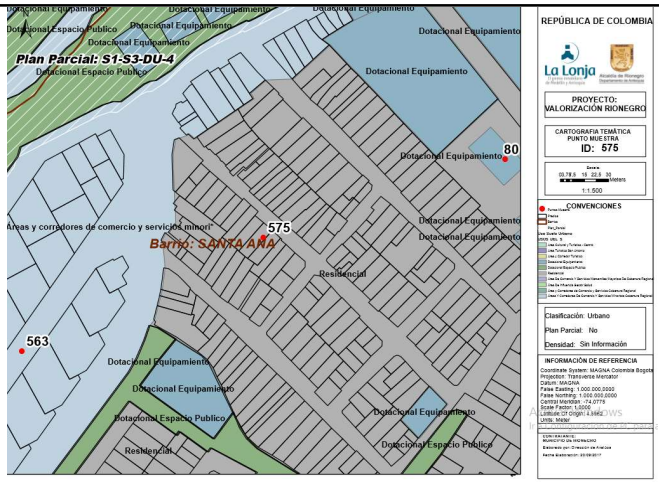
La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

NOMBRE DEL AVALUADOR	**ALVARO ANTONIO MENCO VARGAS**	**AVALUO No.**	**LPR-IAV-875 2017**
FECHA DE LA VISITA	**27/08/2017**	**CODIGO PUNTO**	**575**
FECHA DEL INFORME	**19/09/2017**	**TIPO AVALUO**	**COMERCIAL**
SOLICITANTE	**MUNICIPIO DE RIONEGRO**	**VIGENCIA DEL AVALÚO**	**1 AÑO**

INFORMACIÓN GENERAL

DIRECCIÓN APROXIMADA	**Carrera 48 con calle 43**	MANZANA	0
BARRIO	**Santa Ana**	COMUNA / VEREDA	Santa Ana
MUNICIPIO	**RIONEGRO - ANTIOQUIA**		
LOCALIZACIÓN PUNTO COORDENADAS	UTM X 856978	UTM Y 1171949	
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-11
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 Santa Ana es un barrio con uso residencial donde predomina la vivienda unifamiliar hasta trifamiliar, en inmediaciones de la universidad Católica de Oriente presenta un buen urbanismo vías, peatonles, amplias con andenes, señalizadas, con lotes tipos con área promedio de 135 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-875 2017
FECHA DEL INFORME	19/09/2017	**CÓDIGO**	575
DIRECCIÓN DEL APROXIMADA	Carrera 48 con calle 43		
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	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%	X
MEDIA 5-10%	
FUERTE 10-25%	
ESCARPADA >25%	

LOTE TIPICO:

FRENTE	7
FONDO	22,5
ÁREA	157,5 m^2

RELACIÓN FRENTE-FONDO: 1 : 0,311111111

FORMA DE LOTES PREDOMINANTE:

RECTANGULAR	X
IRREGULAR	

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

CONSOLIDACIÓN ZONA	3
POTENCIAL DE DESARROLL(	3
IMPACTOS AMBIENTALES	1

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 unifamiliar, trifamiliar y multofamiliar, construida en lotes de 135 m² , totalmente desarrollado.

VALOR FINAL

DIRECCIÓN	PUNTO No.	VALOR METRO CUADRADO
Carrera 48 con calle 43	575	1.110.000

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 de vivienda urbana, donde se puede desarrollar gran parte del lote área proemdio 135m²

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-875 2017
FECHA DEL INFORME	19/09/2017	**CODIGO**	575
DIRECCIÓN APROXIMADA	Carrera 48 con calle 43		
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
E 16	Apartamento La Rochela	$ 122.000.000,00	38,00	$ 1.176.842,11	3136600657	Nicolas Bedoya
PROMEDIO				$ 1.119.110,07		
DESVIACIÓN ESTÁNDAR				$ 63.092,00		
COEFICIENTE DE VARIACIÓN				5,64%		
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA				-1,343		
LÍMITE SUPERIOR				$ 1.182.202,07		
LÍMITE INFERIOR				$ 1.056.018,08	**VALOR ADOPTADO**	1.110.000

Alvaro Menco Vargas

FIRMA DEL AVALUADOR

RNA No. 3439