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

FORMATO DE AVALUO DE PUNTOS MUESTRA

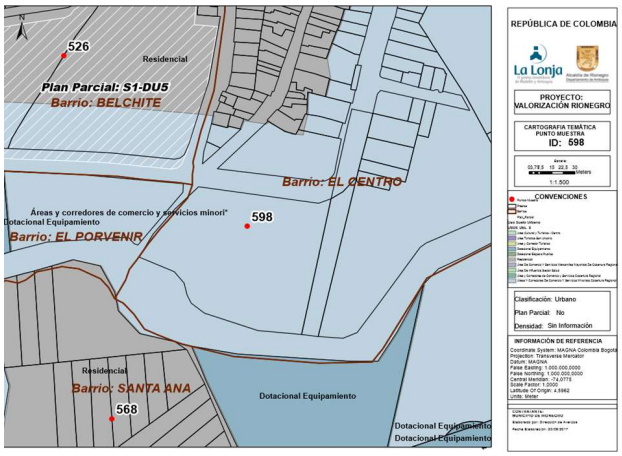
NOMBRE DEL AVALUADOR	**ALVARO ANTONIO MENCO VARGAS**	**AVALUO No.**	**LPR-IAV-898 2017**
FECHA DE LA VISITA	**27/08/2017**	**CODIGO PUNTO**	**598**
FECHA DEL INFORME	**19/09/2017**	**TIPO AVALUO**	**COMERCIAL**
SOLICITANTE	**MUNICIPIO DE RIONEGRO**	**VIGENCIA DEL AVALÚO**	**1 AÑO**

INFORMACIÓN GENERAL

DIRECCIÓN APROXIMADA	**Call 53 x Diagonal 50B**	MANZANA	0
BARRIO	**Centro (Glorieta Bomberos)**	COMUNA / VEREDA	Centro (Glorieta Bomberos)
MUNICIPIO	**RIONEGRO - ANTIOQUIA**		

LOCALIZACIÓN PUNTO COORDENADAS	UTM X	856357	UTM Y	1171840	
USO ACTUAL	**Lote desocupado**		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)	S1-C-1
USO PRINCIPAL / COMPLEMENTARI	Áreas y corredores de comercio y servicios minoristas
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	30	INDICE DE CONSTRUCCIO	N/A	INDICE DE OCUPACIÒN	70% Otros usos 70%
CESION A %	0	CESION B %	N/A	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. 3	PISO(S)	ALTURA PREDOMINANTE	1	PISO(S)

REGISTRO FOTOGRAFICO

PUNTO

VISTA GENERAL

OBSERVACIONES Se busca el valor de un lote urbano con uso comercial o sobre corredor de servicios consolidado, sin urbanizar

FIRMA

NOMBRE DEL AVALUADOR **ALVARO ANTONIO MENCO VARGA**

RNA No. **3439**

NOMBRE DEL AVALUADOR	ALVARO ANTONIO MENCO VARGAS	**AVALÚO No.**	LPR-IAV-898 2017
FECHA DEL INFORME	19/09/2017	**CÓDIGO**	598
DIRECCIÓN DEL APROXIMADA	Call 53 x Diagonal 50B		
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	X	4	
TELEFONÍA	X	PATRIMONIALES	X	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%	X
SUAVE 3-5%	
MEDIA 5-10%	
FUERTE 10-25%	
ESCARPADA >25%	

LOTE TIPICO:

FRENTE	83
FONDO	60
ÁREA	4980 m^2

RELACIÓN FRENTE-FONDO: 1 : 1,383333333

FORMA DE LOTES PREDOMINANTE:

RECTANGULAR	
IRREGULAR	X

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

CONSOLIDACIÓN ZONA	1
POTENCIAL DE DESARROLL(	5
IMPACTOS AMBIENTALES	3

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
Call 53 x Diagonal 50B	598	1.270.000

PERSPECTIVAS DE COMERCIALIZACIÓN (Califiquela de 1 a 5, siendo 5 la mejor. Describalas) **CALIFICACIÓN** 4

Observaciones Finales: Valor que se asigna a un lote sobre corredor de servicio comercial (urbano), lote en bruto.

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)	X	BAJO (2)		MUY BAJO (1)		NULO (0)	

NOMBRE DEL AVALUADOR	ALVARO ANTONIO MENCO VARGAS	**AVALÚO No.**	LPR-IAV-898 2017
FECHA DEL INFORME	19/09/2017	**CODIGO**	598
DIRECCIÓN APROXIMADA	Call 53 x Diagonal 50B		
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		

DETERMINACIÓN DEL VALOR

ESTUDIO DE MERCADO

OFERTA	DIRECCIÓN	VALOR TOTAL DEPURADO	ÁREA	VALOR m²	DESCRIPCIÓN	FUENTE
E78	edif de 3 pisos	$ 560.500.000,00	160,00	$ 1.225.000,00	3158841450	campo
E79	casa 2 pisos	$ 589.000.000,00	280,00	$ 1.321.785,71	3126160937	campo
E80	lote	$ 1.900.000.000,00	1.500,00	$ 1.266.666,67	3145484397	Ines Elvira Velez
PROMEDIO				$ 1.271.150,79		
DESVIACIÓN ESTÁNDAR				$ 48.548,42		
COEFICIENTE DE VARIACIÓN				3,82%		
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA				0,412		
LÍMITE SUPERIOR				$ 1.319.699,21		
LÍMITE INFERIOR				$ 1.222.602,37	**VALOR ADOPTADO**	$ 1.270.000,00

Alvaro Menco Vargas

FIRMA DEL AVALUADOR

RNA No. 3439