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-922 2017**
FECHA DE LA VISITA	**27/08/2017**	**CODIGO PUNTO**	**622**
FECHA DEL INFORME	**19/09/2017**	**TIPO AVALUO**	**COMERCIAL**
SOLICITANTE	**MUNICIPIO DE RIONEGRO**	**VIGENCIA DEL AVALÚO**	**1 AÑO**

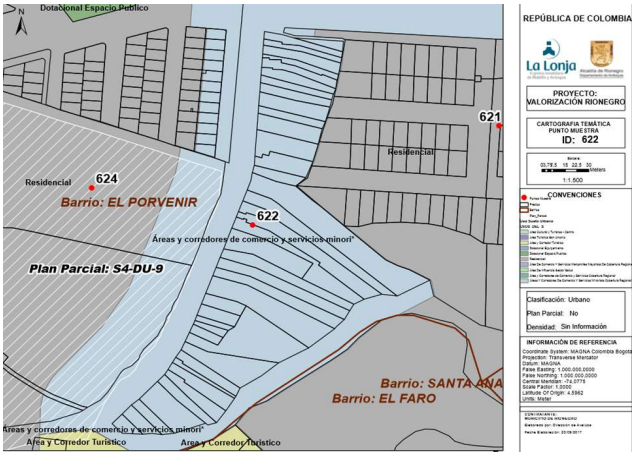
INFORMACIÓN GENERAL

DIRECCIÓN APROXIMADA	**Carrera 48 con calle 43**	MANZANA	0
BARRIO	**El Faro (Confama).**	COMUNA / VEREDA	El Faro (Confama).
MUNICIPIO	**RIONEGRO - ANTIOQUIA**		

LOCALIZACIÓN PUNTO COORDENADAS	UTM X	855910	UTM Y	1171430	

USO ACTUAL	**Parque Recreativo (Dotacional)**	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)	S2-S4CN-14
USO PRINCIPAL / COMPLEMENTARI	Área de comercio y servicio minorista cobertura sectorial.
USOS RESTRINGIDOS/PROHIBIDOS	Comercio al por mayor o por ontrata, exepto de vehículos automotores y motocicletas, mtto y reparación de maq y equipos
FUENTE	Acuerdo 056 2011 Anexo IV

DESCRIPCION NORMATIVIDAD

DENSIDAD	50	INDICE DE CONSTRUCCIO	N/A	INDICE DE OCUPACIÓN	Otros usos 70 AN
CESION A %	0	CESION B %	0	CESION C %	N/A
PATIO/SOLAR	N/A				
AFECTACIONES	Rio	RETIRO VIAL	0	m	
FUENTE:	Acuerdo 056 2011 Art 177 pag 139				
ALTURA	ALTURA SEGÚN NORM. 5	PISO(S)	ALTURA PREDOMINANTE	1	PISO(S)

REGISTRO FOTOGRAFICO

PUNTO

VISTA GENERAL

OBSERVACIONES Lote donde se ubica Comfama, Poligono S2-EQ-5, Equipamiento urbano, sin aprovechamientos, se le asigna valor de predios coerciales sobre el corredor coercial de la carrera 55A, vía Somer - San Antonio.

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-922 2017
FECHA DEL INFORME	19/09/2017	**CÓDIGO**	622
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	X	3	
ALUMBRADO	X	INSTITUCIONALES		4	
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		BASE GRANULAR	
TERCIARIA		SUB-BASE GRANULAR	
ARTERIA MAYOR		DESTAPADA (TIERRA)	
ARTERIA MENOR		RIELES	
COLECTORA MAYOR	X	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	96
ÁREA	672 m^2

RELACIÓN FRENTE-FONDO: 1 : 0,072916667

FORMA DE LOTES PREDOMINANTE:

RECTANGULAR	
IRREGULAR	X

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

CONSOLIDACIÓN ZONA	3
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:

Es un lote urbano de gran tamaño con frente sobre dos corredores de servivios, carrear 55A y variante Llanogrande, con uso dotacional.

VALOR FINAL

DIRECCIÓN	PUNTO No.	VALOR METRO CUADRADO
Carrera 48 con calle 43	622	2.331.000

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

Observaciones Finales: Se tiene en cuenta lotes con áreas mayor o igual a 7.000 m², sobre corredor de servicios de la carreara 55A, que presenta mayor desarrollo urbano.

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 922 2017
FECHA DEL INFORME	19/09/2017	**CODIGO**	622
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
E20	Casa al lado de Savana	$ 650.000.000,00	275,00	$ 2.363.636,36	Sergio Lopera	3206453080
E21	Carpinteria	$ 4.200.000.000,00	1.700,00	$ 2.470.588,24	Ruben Aristizabal Frente 13,5 x Fondo 130	3122931313
E22	Veterinaria	$ 1.000.000.000,00	340,00	$ 2.161.176,47	Venta 2017 Lj Inmobiliaria	3015244480
PROMEDIO				$ 2.331.800,36		
DESVIACIÓN ESTÁNDAR				$ 157.143,43		
COEFICIENTE DE VARIACIÓN				$ 0,07		
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA				-$ 0,87		
LÍMITE SUPERIOR				$ 2.488.943,79		
LÍMITE INFERIOR				$ 2.174.656,92	**VALOR ADOPTADO**	**$ 2.331.000,00**

Alvaro Menco Vargas

FIRMA DEL AVALUADOR

RNA No. 3439