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

FORMATO DE AVALUO DE PUNTOS MUESTRA

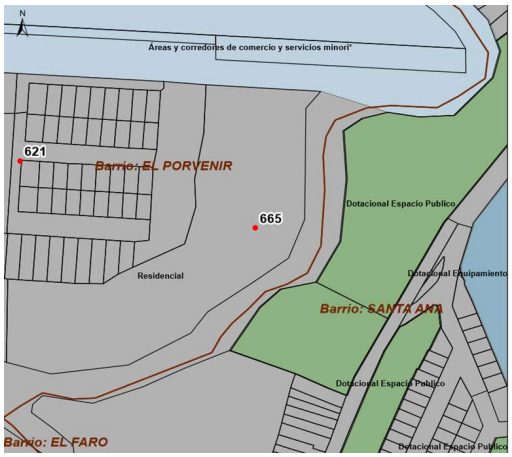
NOMBRE DEL AVALUADOR	**ALVARO ANTONIO MENCO VARGAS**	**AVALUO No.**	**LPR-IAV-965 2017**
FECHA DE LA VISITA	**27/08/2017**	**CODIGO PUNTO**	**665**
FECHA DEL INFORME	**19/09/2017**	**TIPO AVALUO**	**COMERCIAL**
SOLICITANTE	**MUNICIPIO DE RIONEGRO**	**VIGENCIA DEL AVALÚO**	**1 AÑO**

INFORMACIÓN GENERAL

DIRECCIÓN APROXIMADA	**Carrera 54 X calle 41 C**	MANZANA	0
BARRIO	**El Porvenir (Zona verde Villas San Nicolas)**	COMUNA / VEREDA	El Porvenir (Zona verde Villas San Nicolas)
MUNICIPIO	**RIONEGRO - ANTIOQUIA**		

LOCALIZACIÓN PUNTO COORDENADAS	UTM X	856218	UTM Y	1171451	
USO ACTUAL	**Lote sin desarrollar**			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-13
USO PRINCIPAL / COMPLEMENTARI	Residencial
USOS RESTRINGIDOS/PROHIBIDOS	Mantenimiento y reparación de vehículos automotores
FUENTE	Acuerdo 056 2011 Anexo IV

DESCRIPCION NORMATIVIDAD

DENSIDAD	50	INDICE DE CONSTRUCCIOI	N/A	INDICE DE OCUPACIÓN	atios y Vacios otros usos 70
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(5)(1) PISO(S) — ALTURA PREDOMINANTE 3 PISO(S)

REGISTRO FOTOGRAFICO

PUNTO

VISTA GENERAL

OBSERVACIONES Es la zona de seción de la urbanización Villas de San Nicolas, se le asigna el mismo valor a que es necesario la adquisición d eese tipo d elotes para el desarrollo de la unidad Villas de San Nicolas, que por tartarse de la zona cercna al río se utiliza como la zona d eamortiguamiento de inundaciones

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-965 2017
FECHA DEL INFORME	19/09/2017	**CÓDIGO**	665
DIRECCIÓN DEL APROXIMADA	Carrera 54 X calle 41 C		
MUNICIPIO	**RIONEGRO - ANTIOQUIA**		

CARACTERISTICAS GENERALES

SERVICIOS PÚBLICOS		RESTRICCIONES		ESTRATO	
ACUEDUCTO	X	VIALES		1	
ALCANTARILLADO	X	SERVIDUMBRES		2	
ENERGÍA ELÉCTRICA	X	RETIRO QUEBRADA	X	3	X
ALUMBRADO	X	INSTITUCIONALES	X	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	X	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	70
FONDO	225
ÁREA	15750 m^2

RELACIÓN FRENTE-FONDO: 1 : 0,311111111

FORMA DE LOTES PREDOMINANTE:

RECTANGULAR	
IRREGULAR	X

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

CONSOLIDACIÓN ZONA	4
POTENCIAL DE DESARROLL(	2
IMPACTOS AMBIENTALES	5

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:

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 54 X calle 41 C	665	1.038.000

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

Observaciones Finales: El valor obtenido corresponde al de un lote urbano con posibilidad de desarrollar gran parte del lote segúnlo indica la norma.

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-965 2017
FECHA DEL INFORME	19/09/2017	**CODIGO**	665
DIRECCIÓN APROXIMADA	Carrera 54 X calle 41 C		
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