FORMATO DE AVALUO DE PUNTOS MUESTRA

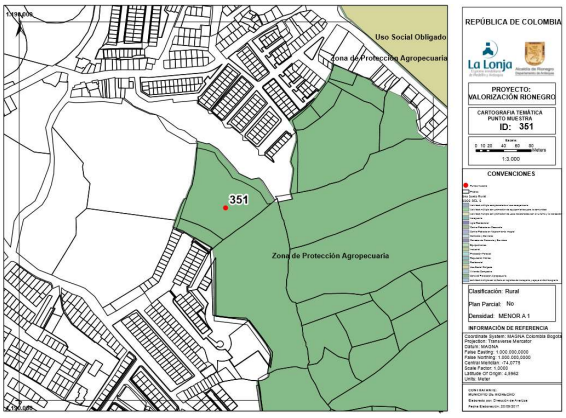
La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

NOMBRE DEL AVALUADOR	**ALVARO ANTONIO MENCO VARGAS**	**AVALUO No.**	**LPR-IAV-651 2017**
FECHA DE LA VISITA	**27/08/2017**	**CODIGO PUNTO**	**351**
FECHA DEL INFORME	**19/09/2017**	**TIPO AVALUO**	**COMERCIAL**
SOLICITANTE	**MUNICIPIO DE RIONEGRO**	**VIGENCIA DEL AVALÚO**	**1 AÑO**

INFORMACIÓN GENERAL

DIRECCIÓN APROXIMADA	**Diagonal 42A con Calle 41**	MANZANA	0
BARRIO	**Santa Ana (detrás de La Uco)**	COMUNA / VEREDA	Santa Ana (detrás de La Uco)
MUNICIPIO	**RIONEGRO - ANTIOQUIA**		
LOCALIZACIÓN PUNTO COORDENADAS	UTM X 857507	UTM Y 1172024	
USO ACTUAL	**Lote rural**	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)	Protección Forestal y Zona de Portección Agropecuaria
USO PRINCIPAL / COMPLEMENTARIO	Zona de Protección Agropecuaria
USOS RESTRINGIDOS/PROHIBIDOS	Industria, parcelación, condominios
FUENTE	Acuerdo 056 2011 Anexo IV

DESCRIPCION NORMATIVIDAD

DENSIDAD	4 viv/ha.	INDICE DE CONSTRUCCION	N/A	INDICE DE OCUPACIÓN	0,3
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 NORMA 1 PISO(S)		ALTURA PREDOMINANTE	1	PISO(S)

REGISTRO FOTOGRAFICO

PUNTO

VISTA GENERAL

OBSERVACIONES: Santa Ana se encuentra en el limite urbano del municpio de Rionegro, topografía ondulada, se adopta el valor comercial del suelo rural más cercano, sin aprobación de Plan Parcial

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-651 2017
FECHA DEL INFORME	19/09/2017	**CÓDIGO**	351
DIRECCIÓN DEL APROXIMADA	Diagonal 42A con Calle 41		
MUNICIPIO	**RIONEGRO - ANTIOQUIA**		

CARACTERISTICAS GENERALES

SERVICIOS PÚBLICOS		RESTRICCIONES		ESTRATO	
ACUEDUCTO	X	VIALES		1	
ALCANTARILLADO		SERVIDUMBRES		2	
ENERGÍA ELÉCTRICA	X	RETIRO QUEBRADA	X	3	X
ALUMBRADO	X	INSTITUCIONALES		4	
TELEFONÍA	X	PATRIMONIALES		5	
GAS NATURAL		AMBIENTALES	X	6	
BANDA ANCHA/TELEVISION	X				

ESTADO DE LAS VÍAS

TIPO DE VIA:		ESPECIFICACIONES VIA	
PEATONAL		PAVIMENTO	
SECUNDARIA		BASE GRANULAR	
TERCIARIA	X	SUB-BASE GRANULAR	
ARTERIA MAYOR		DESTAPADA (TIERRA)	
ARTERIA MENOR		RIELES	X
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	150
ÁREA	16500 m^2

RELACIÓN FRENTE-FONDO: 1 : 0,733333333

FORMA DE LOTES PREDOMINANTE:

RECTANGULAR	
IRREGULAR	X

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

CONSOLIDACIÓN ZONA	1
POTENCIAL DE DESARROLL(	5
IMPACTOS AMBIENTALES	4

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:

Topografía, 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 sector

VALOR FINAL

DIRECCIÓN	PUNTO No.	VALOR METRO CUADRADO
Diagonal 42A con Calle 41	351	$ 60.000,00

PERSPECTIVAS DE COMERCIALIZACIÓN **(Califiquela de 1 a 5, siendo 5 la mejor. Describalas)** **CALIFICACIÓN** 2

Observaciones Finales: El valor obtenido corresponde al de un lote rural en la vereda Santa Ana en las inmediacioens del casco urbano del municpio de Rionegro.

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	X	NO	POTENCIALIZA CAMBIO DE USO	SI	X	NO
MODIFICA LA ACCESIBILIDAD	SI	X	NO	MEJORA LA COMERCIALIZACIÒN	SI	X	NO
SERVICIOS PUBLICOS	SI	X	NO	MEJORA CALIDAD DE VIDA	SI	X	NO

PONDERACIÓN DEL BENEFICIO POR OBRA EN CADA PUNTO

MUY ALTO (5) ☐ ALTO (4) X MEDIO (3) ☐ BAJO (2) ☐ MUY BAJO (1) ☐ NULO (0) ☐

NOMBRE DEL AVALUADOR	ALVARO ANTONIO MENCO VARGAS	**AVALÚO No.**	LPR-IAV-651 2017
FECHA DEL INFORME	19/09/2017	**CODIGO**	351
DIRECCIÓN APROXIMADA	Diagonal 42A con Calle 41		
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		

DETERMINACIÓN DEL VALOR

ESTUDIO DE MERCADO

OFERTA	DIRECCIÓN	VALOR TOTAL DEPURADO	ÁREA	VALOR m²	DESCRIPCIÓN	FUENTE
E81	El Rosal	$ 535.000.000,00	8.800,00	$ 60.795,45	Orientamos	https://www.fincaraiz.com.co/lote-en-venta/rionegro/ojo_agua-det-2410336.aspx
E82	Ojo de agua	$ 815.000.000,00	2.000,00	$ 63.200,00	3142401783	Sra Edith Alicia
E83	Ojo de agua	$ 315.000.000,00	4.900,00	$ 64.285,71	3217388126	https://www.fincaraiz.com.co/lote-en-venta/rionegro/ojo_agua-det-2696987.aspx
E84	El Rosal	$ 470.000.000,00	8.575,00	$ 54.810,50	4449106	https://www.espaciourbano.com/BR_fichaDetalle_Vivienda.asp?xId=447554
PROMEDIO				$ 60.772,92		
DESVIACIÓN ESTÁNDAR				$ 1.786,18		
COEFICIENTE DE VARIACIÓN				2,94%		
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA				-1,040		
LÍMITE SUPERIOR				$ 62.559,09		
LÍMITE INFERIOR				$ 58.986,74	**VALOR ADOPTADO**	$ 60.000,00

Alvaro Menco Vargas

FIRMA DEL AVALUADOR

RNA No. 3439