FORMATO DE AVALUO DE PUNTOS MUESTRA

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

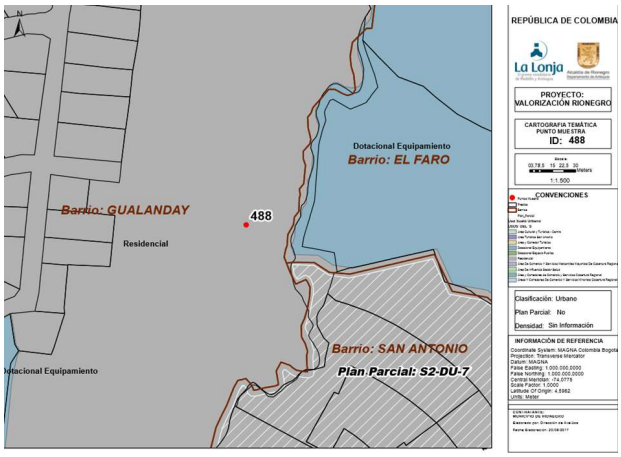
NOMBRE DEL AVALUADOR	**ALVARO ANTONIO MENCO VARGAS**	**AVALUO No.**	**LPR-IAV-788 2017**
FECHA DE LA VISITA	**27/08/2017**	**CODIGO PUNTO**	**488**
FECHA DEL INFORME	**19/09/2017**	**TIPO AVALUO**	**COMERCIAL**
SOLICITANTE	**MUNICIPIO DE RIONEGRO**	**VIGENCIA DEL AVALÚO**	**1 AÑO**

INFORMACIÓN GENERAL

DIRECCIÓN APROXIMADA	**Carrera 58 con calle 36**	MANZANA	0
BARRIO	**San Nicolas de Gualanday**	COMUNA / VEREDA	San Nicolas de Gualanday
MUNICIPIO	**RIONEGRO - ANTIOQUIA**		

LOCALIZACIÓN PUNTO COORDENADAS	UTM X	855554	UTM Y	1170401	
USO ACTUAL	**Lote urbanizado**			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-CN-15
USO PRINCIPAL / COMPLEMENTARI	Residencial
USOS RESTRINGIDOS/PROHIBIDOS	Mantenimiento y reparación de vehículos automotores
FUENTE	Acuerdo 056 2011 Anexo IV

DESCRIPCION NORMATIVIDAD

DENSIDAD	30		INDICE DE CONSTRUCCIO	N/A		INDICE DE OCUPACIÓN	Patios y vacios
CESION A %	0	CESION B %	0	CESION C %	N/A	PATIO/SOLAR	N/A
AFECTACIONES	N/A			RETIRO VIAL	0	m	
FUENTE:	Acuerdo 056 2011 Art 177 pag 139						
ALTURA	ALTURA SEGÚN NORM. 2(5)	PISO(S)		ALTURA PREDOMINANTE	1 y 2	PISO(S)	

REGISTRO FOTOGRAFICO

PUNTO

VISTA GENERAL

OBSERVACIONES La urbanización presneta dos tiops de lotes los que lindan con la urbanización Gualanday son los que presentan mejor forma posición y ubicación, son nueve, los demas se encuentran por debajo d el arasante d ela ví y lindan contra la quebrada, por lo cual tiene pendeinte descendiente, en genral son irregulares de gran extencion superior a 10.000 m2 y su comercialización es desfaborable

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-788 2017
FECHA DEL INFORME	19/09/2017	**CÓDIGO**	488
DIRECCIÓN DEL APROXIMADA	Carrera 58 con calle 36		
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	X
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	X	SUB-BASE GRANULAR	
ARTERIA MAYOR		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%	X
ESCARPADA >25%	

LOTE TIPICO:

FRENTE	36
FONDO	100
ÁREA	3600 m^2

RELACIÓN FRENTE-FONDO: 1 : 0,36

FORMA DE LOTES PREDOMINANTE:

RECTANGULAR	
IRREGULAR	X

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

CONSOLIDACIÓN ZONA	5
POTENCIAL DE DESARROLL(	1
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:

Los lotes colindantes con la urbanización Gualanday adquieren el valor de esta, mientras que los demás presentan otras características totalmente diferentes, tamaño, topografía, ubicación y forma

VALOR FINAL

DIRECCIÓN	PUNTO No.	VALOR METRO CUADRADO
Carrera 58 con calle 36	488	101.000

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

Observaciones Finales: Se tiene en cuenta lotes con áreas típicas de la urbanización.

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		NO X
MODIFICA LA ACCESIBILIDAD	SI	X	NO		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-788 2017
FECHA DEL INFORME	19/09/2017	**CODIGO**	488
DIRECCIÓN APROXIMADA	Carrera 58 con calle 36		
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		

DETERMINACIÓN DEL VALOR

ESTUDIO DE MERCADO

OFERTA	DIRECCIÓN	VALOR TOTAL DEPURADO	ÁREA	VALOR m²	DESCRIPCIÓN	FUENTE
E42	SAN NICOLAS DE GUALANDAY	$ 380.000.000,00	3.800,00	$ 100.000,00	SUEÑOS Y TIERRAS - MATEO ECHAVARRIA	3123047171
E43	SAN NICOLAS DE GUALANDAY	$ 374.000.000,00	3.400,00	$ 110.000,00	SUEÑOS Y TIERRAS - MATEO ECHAVARRIA	3123047171
E44	SAN NICOLAS DE GUALANDAY	$ 580.000.000,00	5.813,00	$ 99.776,36	http://www.suenosytierras.com/detallePropiedad.php?codigoPropiedad=1079&i=21	537 0787 - 537 0471 Celular: 314 888 2323
E45	SAN NICOLAS DE GUALANDAY	$ 400.000.000,00	4.082,00	$ 97.991,18	http://www.suenosytierras.com/detallePropiedad.php?codigoPropiedad=1077&i=17	537 0787 - 537 0471 Celular: 314 888 2323
PROMEDIO				$ 101.941,89		
DESVIACIÓN ESTÁNDAR				$ 5.446,76		
COEFICIENTE DE VARIACIÓN				$ 0,05		
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA				$ 1,83		
LÍMITE SUPERIOR				$ 107.388,65		
LÍMITE INFERIOR				$ 96.495,12	**VALOR ADOPTADO**	**$ 101.000,00**

Alvaro Menco Vargas

FIRMA DEL AVALUADOR

RNA No. 3439