FORMATO DE AVALUO DE PUNTOS MUESTRA

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

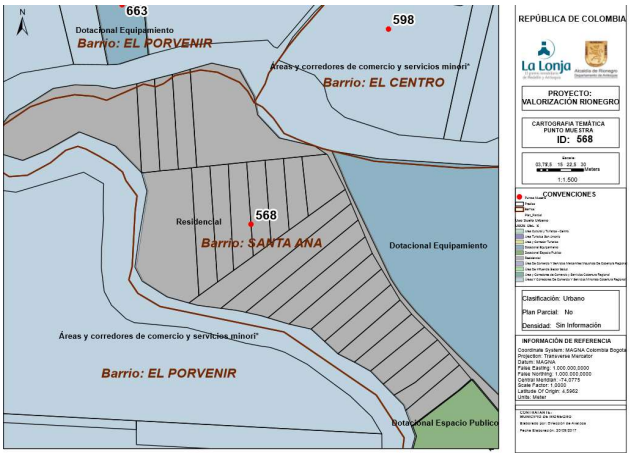
NOMBRE DEL AVALUADOR	**ALVARO ANTONIO MENCO VARGAS**	**AVALUO No.**	**LPR-IAV-868 2017**
FECHA DE LA VISITA	**27/08/2017**	**CODIGO PUNTO**	**568**
FECHA DEL INFORME	**19/09/2017**	**TIPO AVALUO**	**COMERCIAL**
SOLICITANTE	**MUNICIPIO DE RIONEGRO**	**VIGENCIA DEL AVALÚO**	**1 AÑO**

INFORMACIÓN GENERAL

DIRECCIÓN APROXIMADA	**Carrera 52 X calle 43 A**	MANZANA	0
BARRIO	**Santa Ana (Unidad deportiva)**	COMUNA / VEREDA	Santa Ana (Unidad deportiva)
MUNICIPIO	**RIONEGRO - ANTIOQUIA**		

LOCALIZACIÓN PUNTO COORDENADAS	UTM X	856267	UTM Y	1171709	
USO ACTUAL	**Lote en bruto**			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 CONSTRUCCIO	N/A		INDICE DE OCUPACIÓN	Patios 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	2	PISO(S)	

REGISTRO FOTOGRAFICO

PUNTO

VISTA GENERAL

OBSERVACIONES Lotes ubicados entre la unidad deportiva y el puente Mejía, Con afectaciones debidas a todos los equipamentos ubicados en la unidad deportiva y sus inmediaciones, se tiene en cuenta topografía, acceso y ubicación.

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-868 2017
FECHA DEL INFORME	19/09/2017	**CÓDIGO**	568
DIRECCIÓN DEL APROXIMADA	Carrera 52 X calle 43 A		
MUNICIPIO	**RIONEGRO - ANTIOQUIA**		

CARACTERISTICAS GENERALES

SERVICIOS PÚBLICOS		RESTRICCIONES		ESTRATO	
ACUEDUCTO	X	VIALES	X	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		6	
BANDA ANCHA/TELEVISION	X				

ESTADO DE LAS VÍAS

TIPO DE VIA:		ESPECIFICACIONES VIA	
PEATONAL	X	PAVIMENTO	
SECUNDARIA		BASE GRANULAR	X
TERCIARIA		SUB-BASE GRANULAR	
ARTERIA MAYOR		DESTAPADA (TIERRA)	
ARTERIA MENOR		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	14
FONDO	60
ÁREA	840 m^2

RELACIÓN FRENTE-FONDO: 1 : 0,233333333

FORMA DE LOTES PREDOMINANTE:

RECTANGULAR	
IRREGULAR	X

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

CONSOLIDACIÓN ZONA	3
POTENCIAL DE DESARROLL(	4
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:

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
Carrera 52 X calle 43 A	568	1.038.000

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 urbano con posibilidad de desarrollar gran parte del lote segúnlo indica la norma.

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

NOMBRE DEL AVALUADOR	ALVARO ANTONIO MENCO VARGAS	**AVALÚO No.**	LPR-IAV-868 2017
FECHA DEL INFORME	19/09/2017	**CODIGO**	568
DIRECCIÓN APROXIMADA	Carrera 52 X calle 43 A		
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