FORMATO DE AVALUO DE PUNTOS MUESTRA

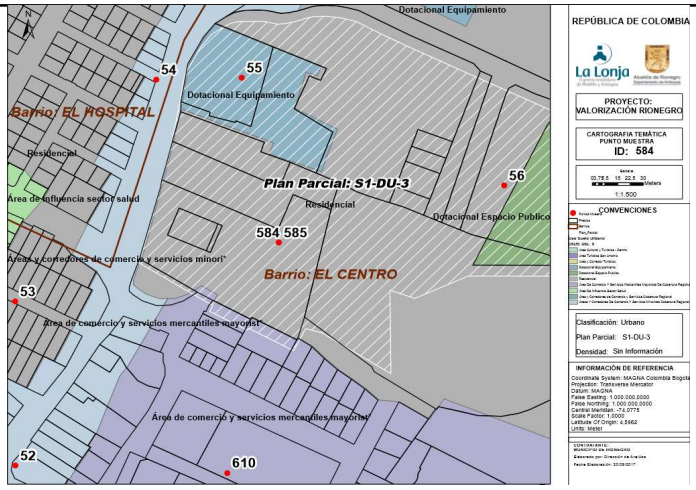
La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

NOMBRE DEL AVALUADOR	ALVARO ANTONIO MENCO VARGAS	AVALUO No.	LPR-IAV-884 2017
FECHA DE LA VISITA	27/08/2017	CODIGO PUNTO	584
FECHA DEL INFORME	19/09/2017	TIPO AVALUO	COMERCIAL
SOLICITANTE	MUNICIPIO DE RIONEGRO	VIGENCIA DEL AVALÚO	1 AÑO

INFORMACIÓN GENERAL

DIRECCIÓN APROXIMADA	Carrera 47 entre calles 59 y 60	MANZANA	0
BARRIO	Barrio El Centro	COMUNA / VEREDA	Barrio El Centro
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		
LOCALIZACIÓN PUNTO COORDENADAS	UTM X 857060	UTM Y 1172975	
USO ACTUAL	Parqueadero	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)	S1-DU-3
USO PRINCIPAL / COMPLEMENTARI	Residencial
USOS RESTRINGIDOS/PROHIBIDOS	Fabricación recipientes de madera, Actividades de impresión, reproducción y edición de grabaciones.
FUENTE	Acuerdo 056 2011 Anexo IV

DESCRIPCION NORMATIVIDAD

DENSIDAD	70		INDICE DE CONSTRUCCIOI	N/A		INDICE DE OCUPACIÓN	0% EN CORREDOR DIFERENT
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. N/A PISO(S)			ALTURA PREDOMINANTE N/A PISO(S)			

REGISTRO FOTOGRAFICO

PUNTO

VISTA GENERAL

OBSERVACIONES El valor de marcado se obtiene por ofertas de ventas de predios ubicados sobre la carrera 47, donde se ubica un corredor comercial consolidado. El predio (todo) esta conformado por siete matrículas inmobiliarias que aún no se han englobado, no existe un lote tipo

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-884 2017
FECHA DEL INFORME	19/09/2017	**CÓDIGO**	584
DIRECCIÓN DEL APROXIMADA	Carrera 47 entre calles 59 y 60		
MUNICIPIO	**RIONEGRO - ANTIOQUIA**		

CARACTERISTICAS GENERALES

SERVICIOS PÚBLICOS		RESTRICCIONES		ESTRATO	
ACUEDUCTO	X	VIALES		1	
ALCANTARILLADO	X	SERVIDUMBRES		2	
ENERGÍA ELÉCTRICA	X	RETIRO QUEBRADA		3	
ALUMBRADO	X	INSTITUCIONALES		4	
TELEFONÍA	X	PATRIMONIALES		5	
GAS NATURAL	X	AMBIENTALES		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	X	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%	
ESCARPADA >25%	

LOTE TIPICO:

FRENTE	51
FONDO	100
ÁREA	5100 m^2

RELACIÓN FRENTE-FONDO: 1 : 0,51

FORMA DE LOTES PREDOMINANTE:	
RECTANGULAR	
IRREGULAR	X

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

CONSOLIDACIÓN ZONA	4
POTENCIAL DE DESARROLL(	5
IMPACTOS AMBIENTALES	2

METODOLOGÍA EMPLEADA PARA LA VALORACIÓN

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO	X	OTRO	
MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS O INGRESOS			
MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN			
MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL			
ENCUESTA*			

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:

En el estudio de mercado se encontraron negocios e inmuebles en oferta con áreas de 75m², 409m² y 635m², ubicados sobre el corredor de la carrera 47, como el área tipo es la que corresponde al lote donde se encuentra el palacio de justicia del municipio de Rionegro, no se ubica enlote tipo en la zona donde se ubica el punto

VALOR FINAL

DIRECCIÓN	PUNTO No.	VALOR METRO CUADRADO
Carrera 47 entre calles 59 y 60	584	2.345.000

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

Observaciones Finales: Se trata de un sector urbano, dnde los lotes se puede desarrollar en un gran porcentaje, ubicados sobre un corredor de servicios

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		NO	X
SERVICIOS PUBLICOS	SI		NO	X	MEJORA CALIDAD DE VIDA	SI	X	NO	

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-884 2017
FECHA DEL INFORME	19/09/2017	**CODIGO**	584
DIRECCIÓN APROXIMADA	Carrera 47 entre calles 59 y 60		
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		

DETERMINACIÓN DEL VALOR

ESTUDIO DE MERCADO

OFERTA	DIRECCIÓN	VALOR TOTAL DEPURADO	ÁREA	VALOR m²	DESCRIPCIÓN	FUENTE
E8	PER	$ 390.000.000,00	75,00	$ 2.331.991,89	5618282	VENTA, BODEGAS DE ORINTE
E9	PER	$ 390.000.000,00	75,00	$ 2.431.166,17	5618282	OFERTA, BODEGAS DE ORIENTE
E10	Cra 47 N° 57 -02	$ 1.400.000.000,00	634,00	$ 2.208.201,89	3145911843	Dña Elvia
E11	Cra 47 N° 57 - 14	$ 1.250.000.000,00	409,00	$ 2.411.279,94	3206862324 - 3186908407	Maria Jose Mejia
PROMEDIO				$ 2.345.659,97		
DESVIACIÓN ESTÁNDAR				$ 101.158,01		
COEFICIENTE DE VARIACIÓN				4,31%		
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA				-1,090		
LÍMITE SUPERIOR				2.446.818		
LÍMITE INFERIOR				2.244.502	**VALOR ADOPTADO**	$ 2.345.000,00

Alvaro Menco Vargas

FIRMA DEL AVALUADOR

RNA No. 3439