FORMATO DE AVALUO DE PUNTOS MUESTRA

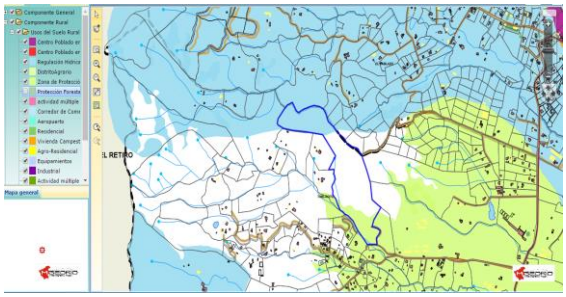
La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

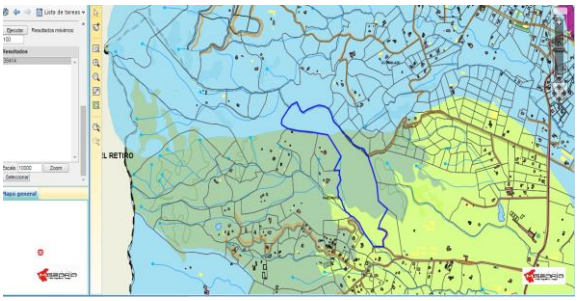
NOMBRE DEL AVALUADOR	**JUAN JOSE BOTERO**	**AVALUO No.**	**PUNTO 4**
FECHA DE LA VISITA	**18 DE ENERO DE 2017**	**CODIGO PUNTO**	**LPR-IAV-0014-2017**
FECHA DEL INFORME	**31 DE ENERO DE 2017**	**TIPO AVALUO**	**COMERCIAL PUNTO MUESTRA**
SOLICITANTE	**SECRETARIA PLANEACIÓN RIONEGRO**	**VIGENCIA DEL AVALÚO**	**1 AÑO**

INFORMACIÓN GENERAL

DIRECCIÓN APROXIMADA	**KM 1,6 VIA A LA PICA HACIA ESCUELA TABLACITO**	MANZANA	NO APLICA
BARRIO	**NO APLICA**	COMUNA / VEREDA	TABLACITO
MUNICIPIO	**RIONEGRO - ANTIOQUIA**		
LOCALIZACIÓN PUNTO	KM 1,6 APROXIMADO DE DESVIACION SOBRE VIA TABLAZO- LLANOGRANDE ENTRANDO A ESCUELA TABLACITO		
USO ACTUAL	**AGROPECUARIO**	TRANSPORTE PÚBLICO	DEFICIENTE SERVICIO A RIONEGRO

CARTOGRAFIA (Sector correspondiente al punto)





ASPECTOS NORMATIVOS DE LA ZONA

CLASE DE SUELO

URBANO		EXPANSIÓN URBANA		PROTECCIÓN	
RURAL	X	SUBURBANO		CORREDOR SUBURBANO	

NORMA (POLIGONO)	ZONA DE MANEJO AGROPECUARIO- REGULACION HIDRICA- PROTECCION FORESTAL
USO PRINCIPAL	Vivienda campesina, Condominios campesinos
USO COMPLEMENTARIO	Vivienda VIS y VIP, Comercio de viveres y mercancias, Servicios a la comunidad, Equipamientos comunales
OTROS USOS PERMITIDOS	Vivienda, servicios y coomercios y equipamientos
USOS RESTRINGIDOS	Usos con impactos ambientales o urbanisticos mayor que los que soporta el territorio; usos cuyas demandas de espacio público, movilidad, servicios y equipamientos superen la capacidad de soporte del territorio; Industria y Minería.
FUENTE	ACUERDO N° 056 DE 2011 (POT VIGENTE)

DESCRIPCION NORMATIVIDAD

DENSIDAD	1 Viv/ha A.B. (MA) y 1viv/3 ha A.B.(RH)	INDICE DE CONSTRUCCION	No aplica	INDICE DE OCUPACIÒN	30% (MA) y N.A. (RH)
CESION A %	Cesion y construcción de vías terciarias	CESION B %	Cesion para espacio publico- Red Ecológica	CESION C %	Equipamentos en centro poblado
RETIRO VIA	15 metros al eje	ALTURA	2 pisos	PATIO/SOLAR	No aplica
AFECTACIONES	Retiros por quebradas o fuentes hidricas, areas de protección forestal y altas pendientes				
FUENTE:	ACUERDO N° 056 DE 2011 (POT VIGENTE)				
OBSERVACIONES					

REGISTRO FOTOGRAFICO

PUNTO 4

VISTA GENERAL

OBSERVACIONES

El predio del lote dado es atipico, pues se percibe una marcada subdivision predial, de 1 a 3 hectareas, como puede verse en la muestra.
Punto con influencia de la vía N° 40 Asdesilla- Finca san Pablo- Tablazo

FIRMA DEL AVALUADOR
RNA No. 3347

NOMBRE DEL AVALUADOR	JUAN JOSE BOTERO	**AVALÚO No.**	PUNTO 4
FECHA DEL INFORME	31 DE ENERO DE 2017	**CÓDIGO**	LPR-IAV-0014-2017
DIRECCIÓN DEL APROXIMADA	KM 1,6 VIA A LA PICA HACIA ESCUELA TABLACITO		
MUNICIPIO	**RIONEGRO - ANTIOQUIA**		

CARACTERISTICAS GENERALES

SERVICIOS PÚBLICOS		RESTRICCIONES		ESTRATO	
ACUEDUCTO	X	VIALES	X	###	
ALCANTARILLADO		SERVIDUMBRES		###	
ENERGÍA ELÉCTRICA	X	RETIRO QUEBRADA		###	
ALUMBRADO		INSTITUCIONALES		###	X
TELEFONÍA	X	PATRIMONIALES		###	
GAS NATURAL		AMBIENTALES	X		
BANDA ANCHA/TELEVISION	X				

ESTADO DE LAS VÍAS

TIPO DE VIA:		ESPECIFICACIONES VIA	
PRIMARIA		PAVIMENTO	
SECUNDARIA		BASE GRANULAR	
TERCIARIA	X	SUB-BASE GRANULAR	X
ARTERIA MAYOR		DESTAPADA (TIERRA)	
ARTERIA MENOR		RIELES	
COLECTORA MAYOR		SERVIDUMBRE	
COLECTORA MENOR			

CARACTERISTICAS DE LA ZONA

TOPOGRAFÍA:

PLANA < 3%	
SUAVE 3-5%	
MEDIA 5-10%	
FUERTE 10-25%	X
ESCARPADA >25%	

LOTE TIPICO:

FRENTE	450
FONDO	250
ÁREA	208.553 m^2

RELACIÓN FRENTE-FONDO: 1 : 1,8

FORMA DE LOTES PREDOMINANTE:

RECTANGULAR	
IRREGULAR	X

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

CONSOLIDACIÓN ZONA	3
POTENCIAL DE DESARROLLO	3
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 ___

*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:

El entorno del punto dado tiene una tipologia diferente, ya que encontramos un eje central de predios de mas de 10 hectareas, rodeado de predios de 1 cuadra aproximada en la parte norte y 2 a 4 cuadras en la parte sur. La muestra se acerca a la tipologia predominante, ya que el predio del punto dado se considera atipico, pues ademas de su mayor tamaño, que alcanza a quedar clasificado en tres usos de suelo diferentes, es una zona con menor desarrollo.

Se adopta el valor del limite superior, ajustado, teniendo en cuenta las condiciones paisajisticas del sector y la presion inmobiliaria que viene teniendo en los ultimos años.

VALOR FINAL

DIRECCIÓN	PUNTO No.	VALOR METRO CUADRADO
KM 1,6 VIA A LA PICA HACIA ESCUELA TABLACITO	CUATRO (4)	$ 45.000

PERSPECTIVAS DE COMERCIALIZACIÓN **(Califiquela de 1 a 5, siendo 5 la mejor. Describalas)** **CALIFICACIÓN** 3

La cercanía del sector al area urbana de municipios como Rinegro y El Retiro, y a Medellin hace que el sector sea atractivo para el uso residencial, dandose en el entorno el desarrollo de conjuntos residenciales como Normandía y Punta del Este. Se considera que la actividad residencial seguirá desarrollandose a futuro, a pesar de estar limitado por la norma.

OBSERVACIONES FINALES

FIRMA DEL AVALUADOR
RNA No. 3347

ANALISIS DE LA PREFACTIBILIDAD

Evalúe el beneficio potencial que aportaría la obra respecto al punto de avalúo **OBRA ANALIZADA:** Vía N° 40 Asdesilla- Finca san Pablo- Tablazo

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		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	JUAN JOSE BOTERO	**AVALÚO No.**	PUNTO 4
FECHA DEL INFORME	31 DE ENERO DE 2017	**CODIGO**	LPR-IAV-0014-2017
DIRECCIÓN APROXIMADA	KM 1,6 VIA A LA PICA HACIA ESCUELA TABLACITO		
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		

DETERMINACIÓN DEL VALOR

ESTUDIO DE MERCADO

DIRECCIÓN	VALOR TOTAL	DEPUR. %	VALOR TOTAL	ÁREA	VALOR M²	DESCRIPCIÓN	FUENTE	
Sector finca el Bosque	$ 1.100.000.000,00	5%	$ 1.045.000.000,00	24960,00	$ 41.866,99	Oferta Alternativas Sueños y Tierras	Sueños y Tierras	Cod. 1313 SyT
Sector escuela Tablacito	$ 659.240.000,00	5%	$ 626.278.000,00	14000,00	$ 44.734,14	http://www.suenosytierras.com/detallePropiedad.php?codigoPropiedad=1301	Sueños y Tierras	Cod. 1301 SyT
Sector Normandia Tablacito	$ 1.400.000.000,00	5%	$ 1.330.000.000,00	32000,00	$ 41.562,50	Oferta alternativas- Sueños y Tierras	Sueños y Tierras	Cod. 1517 SyT
Sector Alto del Tablacito	$ 515.000.000,00	5%	$ 489.250.000,00	12864,00	$ 38.032,49	http://www.suenosytierras.com/detallePropiedad.php?codigoPropiedad=1085	Sueños y Tierras	Cod. 1085 SyT
PROMEDIO					41549,03095			
DESVIACIÓN ESTÁNDAR					2745,435551			
COEFICIENTE DE VARIACIÓN					6,6%			
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA					-0,35891184			
LÍMITE SUPERIOR					44294,46651			
LÍMITE INFERIOR					38803,5954	**VALOR ADOPTADO**	$ 45.000	

FIRMA DEL AVALUADOR
RNA No. 3347