FORMATO DE AVALUO DE PUNTOS MUESTRA

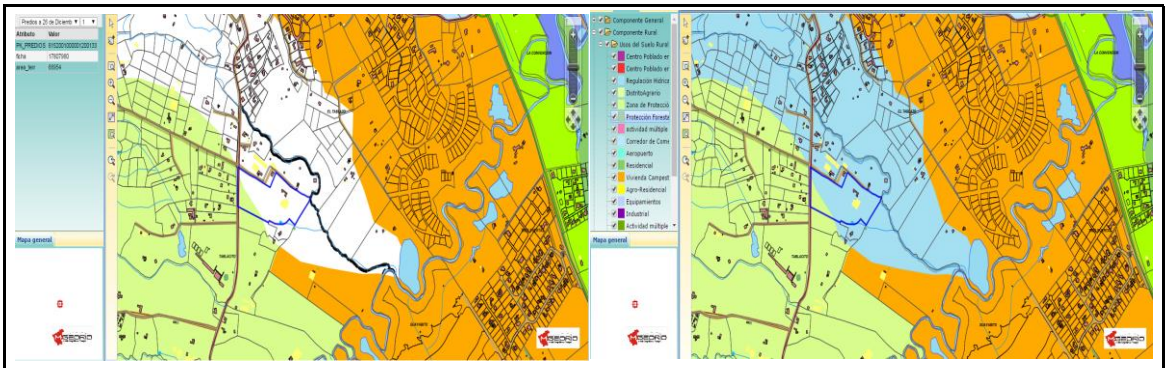
La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

NOMBRE DEL AVALUADOR	**JUAN JOSE BOTERO**	**AVALUO No.**	**PUNTO 9**
FECHA DE LA VISITA	**18 DE ENERO DE 2017**	**CODIGO PUNTO**	**LPR-IAV-0019-2017**
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 1,0 VIA TABLAZO- VIA LLANOGRANDE**	MANZANA	NO APLICA
BARRIO	**NO APLICA**	COMUNA / VEREDA	EL TABLAZO
MUNICIPIO	**RIONEGRO - ANTIOQUIA**		
LOCALIZACIÓN PUNTO	KM 1,0 VIA TABLAZO- VIA LLANOGRANDE		
USO ACTUAL	**AGROPECUARIO**	TRANSPORTE PÚBLICO	BUENO SERVICIO 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
USO PRINCIPAL	Turismo: Ecoturismo, Etnoturismo, Agroturismo, Acuaturismo
USO COMPLEMENTARIO	Producción y mejoramiento de actividad agropecuaria, Usos complementarios a la actividad agricola
OTROS USOS PERMITIDOS	Siembra de especies nativas, floricultivos, explotacion de los recursos naturales, condominios campesinos
USOS RESTRINGIDOS	Industria, Parcelación campestre y condominio
FUENTE	ACUERDO N° 056 DE 2011 (POT VIGENTE)

DESCRIPCION NORMATIVIDAD

DENSIDAD	1 viv /3 ha. Max subdivision 3 con lote min 30.000 m2	INDICE DE CONSTRUCCION	No aplica	INDICE DE OCUPACIÒN	30% (AB) otros usos
CESION A %	Construccion y cesión de vías de malla vial publica rural presentes en predio a desarrollar de proyecto urbanistico	CESION B %	Espacio Publico-20% AB del predio	CESION C %	Equipamientos- 2% AB del predio 20 m² de edific. X parcela
RETIRO VIA	22,5 metros a eje de vía	ALTURA	2 pisos- 4 otros usos	PATIO/SOLAR	No aplica
AFECTACIONES	Retiros a fuentes hidricas, planes de manejo de movimientos de tierra, sistemas eficientes de tratamientos de aguas residuales				
FUENTE:	ACUERDO N° 056 DE 2011 (POT VIGENTE)				
OBSERVACIONES					

REGISTRO FOTOGRAFICO

PUNTO 9

VISTA GENERAL

OBSERVACIONES

En el sector donde se ubica el punto de referencia se vienen presentando ofertas comerciales y recreativas como son Asdesillas y el Paint Ball, que complementan usos como el seminario, un vivero y una parcelación.
El sector tiene influencia de la la via N° 10: La Pica- Cruce El Tablazo

FIRMA DEL AVALUADOR
RNA No. 347

NOMBRE DEL AVALUADOR	JUAN JOSE BOTERO	**AVALÚO No.**	PUNTO 9
FECHA DEL INFORME	31 DE ENERO DE 2017	**CÓDIGO**	LPR-IAV-0019-2017
DIRECCIÓN DEL APROXIMADA	KM 1,0 VIA TABLAZO- VIA LLANOGRANDE		
MUNICIPIO	**RIONEGRO - ANTIOQUIA**		

CARACTERISTICAS GENERALES

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

ESTADO DE LAS VÍAS

TIPO DE VIA:		ESPECIFICACIONES VIA	
PRIMARIA		PAVIMENTO	X
SECUNDARIA	X	BASE GRANULAR	
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	175	
FONDO	400	
ÁREA	68.954	m^2

RELACIÓN FRENTE-FONDO: 1 : 0,4375

FORMA DE LOTES PREDOMINANTE:

RECTANGULAR	
IRREGULAR	X

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

CONSOLIDACIÓN ZONA	4
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:

Se considera que los diferentes puntos ubicados sobre la vía N° 10, tienen condiciones muy similares de valor, como se refleja en las valoraciones presentadas. Se tienen en cuenta los tamaños de los lotes de los diferentes entornos y la norma urbanistica que los rige. En el caso de este punto se tienen en cuenta sus buenas condiciones de ubicación y topografia, pero se considera que la norma es estricta y afecta su valor. Sin embargo, por los desarrollos del entorno se decide tomar como valor propuesto el limite superior arrojado por la muestra. Se adopta el valor del limite superior de la muestra presentada por condiciones paisajisticas y la presion inmobiliaria que viene presentando el sector.

VALOR FINAL

DIRECCIÓN	PUNTO No.	VALOR METRO CUADRADO
KM 1,0 VIA TABLAZO- VIA LLANOGRANDE	NUEVE (9)	$ 94.000

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

El sector muestra desarrollo con actividades que se considera no estan contempladas en la norma. El uso de manejo agropecuario límita su desarrollo en actividad residencial.
La actividad turistica que describe la norma no ha tenido ningun avance conocido, que puede iniciarse con la obra propuesta.

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° 10: La Pica- Cruce El 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		NO	X	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 9
FECHA DEL INFORME	31 DE ENERO DE 2017	**CODIGO**	LPR-IAV-0019-2017
DIRECCIÓN APROXIMADA	KM 1,0 VIA TABLAZO- VIA LLANOGRANDE		
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		

DETERMINACIÓN DEL VALOR

ESTUDIO DE MERCADO

DIRECCIÓN	VALOR TOTAL	DEPUR.%	VALOR TOTAL	ÁREA	VALOR M²	DESCRIPCIÓN	FUENTE
Entrando a vereda Tablacito	$ 1.684.420.000,00	5%	$ 1.600.199.000,00	18122,00	$ 88.301,46	http://www.luish.com/inmueble/773140/finca-oriente-antioqueno-o2897/?stype=grid&pag=1	Luis H Londoño
Vereda Tablacito	$ 536.057.000,00	5%	$ 509.254.150,00	5300,00	$ 96.085,69	http://www.luish.com/inmueble/773501/finca-oriente-antioqueno-o6336/?stype=grid&pag=1	Luis H Londoño
Vereda Tablacito sobre la vía	$ 4.766.625.000,00	5%	$ 4.528.293.750,00	50175,00	$ 90.250,00	Lote en oferta cel. 3155076803	Jorge Ivan Jimenez
Vereda Tablacito	$ 2.200.000.000,00	5%	$ 2.090.000.000,00	25151,00	$ 83.098,09	http://www.adolfovillegasinmobiliaria.com/2/inmuebles/venta-terreno-el-tablacito-rionegro-ant	Adolfo Villegas
PROMEDIO					89433,80826		
DESVIACIÓN ESTÁNDAR					5364,61427		
COEFICIENTE DE VARIACIÓN					6%		
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA					0,168822977		
LÍMITE SUPERIOR					94798,42253		
LÍMITE INFERIOR					84069,19399	**VALOR ADOPTADO**	$ 94.000

FIRMA DEL AVALUADOR
RNA No. 3347