FORMATO DE AVALUO DE PUNTOS MUESTRA

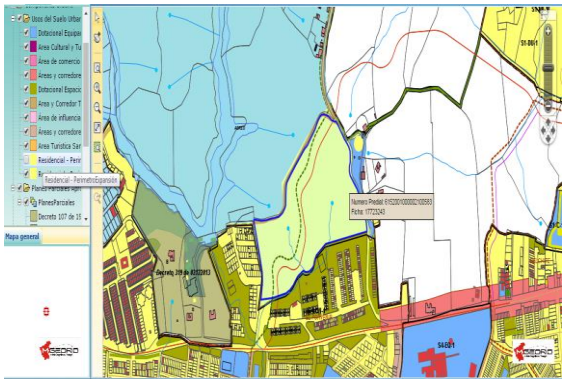
La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

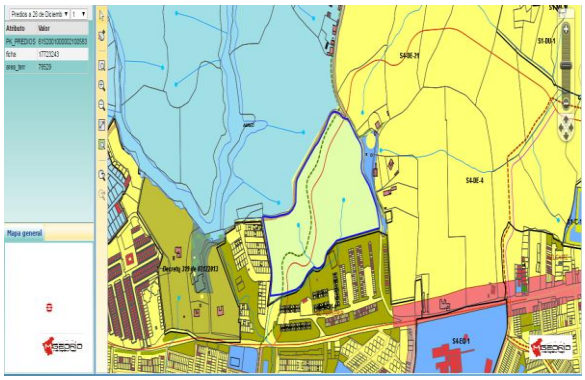
NOMBRE DEL AVALUADOR	**JUAN JOSE BOTERO**	**AVALUO No.**	**PUNTO 37**
FECHA DE LA VISITA	**18 DE ENERO DE 2017**	**CODIGO PUNTO**	**LPR-IAV-0047-2017**
FECHA DEL INFORME	**15 DE FEBRERO DE 2017**	**TIPO AVALUO**	**COMERCIAL PUNTO MUESTRA**
SOLICITANTE	**SECRETARIA PLANEACIÓN RIONEGRO**	**VIGENCIA DEL AVALÚO**	**1 AÑO**

INFORMACIÓN GENERAL

DIRECCIÓN APROXIMADA	**ENTRE CAR. 67A Y 70 PROLONGACION CALLE 52**	MANZANA	NO APLICA
BARRIO	**NO APLICA**	COMUNA / VEREDA	ABREO
MUNICIPIO	**RIONEGRO - ANTIOQUIA**		
LOCALIZACIÓN PUNTO			
USO ACTUAL	**RESERVA HIDRICA**	TRANSPORTE PÚBLICO	BUENO SERVICIO INTERMUNICIPAL

CARTOGRAFIA (Sector correspondiente al punto)





ASPECTOS NORMATIVOS DE LA ZONA

CLASE DE SUELO

URBANO		EXPANSIÓN URBANA		PROTECCIÓN	
RURAL	X	SUBURBANO		CORREDOR SUBURBANO	

NORMA (POLIGONO)	CATEGORIA DE PROTECCION- DISTRITO AGRARIO
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		INDICE DE CONSTRUCCION		INDICE DE OCUPACIÒN	
DENSIDAD	1 viv. / 2,43 has.(UAF)	INDICE DE CONSTRUCCION	No aplica	INDICE DE OCUPACIÒN	No aplica
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 pisos otros usos	PATIO/SOLAR	No aplica
AFECTACIONES	Retiros a fuentes hidricas, planes de manejo de movimientos de tierra y cerramientos, sistemas eficientes de tratamientos de aguas residuales				

REGISTRO FOTOGRAFICO

PUNTO 37

VISTA GENERAL

OBSERVACIONES: En el sector donde se ubica el punto de referencia existe la bocatoma del acueducto del municipio, zona de reserva hidrica.
El sector tiene influencia de la la via N° 11 Alto Vallejo- Comando Porvenir- La Poceta

FIRMA DEL AVALUADOR
RNA No. 3347

NOMBRE DEL AVALUADOR	JUAN JOSE BOTERO	**AVALÚO No.**	PUNTO 37
FECHA DEL INFORME	15 DE FEBRERO DE 2017	**CÓDIGO**	LPR-IAV-0047-2017
DIRECCIÓN DEL APROXIMADA	ENTRE CAR. 67A Y 70 PROLONGACION CALLE 52		
MUNICIPIO	**RIONEGRO - ANTIOQUIA**		

CARACTERISTICAS GENERALES

SERVICIOS PÚBLICOS		RESTRICCIONES		ESTRATO	
ACUEDUCTO	X	VIALES	X	###	
ALCANTARILLADO	X	SERVIDUMBRES	X	###	
ENERGÍA ELÉCTRICA	X	RETIRO QUEBRADA	X	###	
ALUMBRADO	X	INSTITUCIONALES		###	
TELEFONÍA	X	PATRIMONIALES		###	6
GAS NATURAL	X	AMBIENTALES	X		
BANDA ANCHA/TELEVISION					

ESTADO DE LAS VÍAS

TIPO DE VIA:		ESPECIFICACIONES VIA	
PRIMARIA		PAVIMENTO	
SECUNDARIA		BASE GRANULAR	X
TERCIARIA	X	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%	
MEDIA 5-10%	
FUERTE 10-25%	X
ESCARPADA >25%	

LOTE TIPICO:

FRENTE	
FONDO	
ÁREA	78.529 m^2

RELACIÓN FRENTE-FONDO: 1 : #¡DIV/0!

FORMA DE LOTES PREDOMINANTE:

RECTANGULAR	
IRREGULAR	X

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

CONSOLIDACIÓN ZONA	3
POTENCIAL DE DESARROLLO	1
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 tienen en cuenta los tamaños de los lotes y a norma urbanistica que los rige. En el caso de este punto se tienen en cuenta sus buenas condiciones de ubicación, pero se considera que la norma es estricta y afecta su valor.
Se toma el valor del limite inferior de la muestra por las razones expuestas arriba.

VALOR FINAL

DIRECCIÓN	PUNTO No.	VALOR METRO CUADRADO
ENTRE CAR. 67A Y 70 PROLONGACION CALLE 52	TREINTA Y SIETE (37)	$ 31.000

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

El sector se encuentra como reserva natural de acuerdo como se considera en la norma. El uso de distrito agrario busca proteger las aguas y el entorno natural en general.
Se considera que el uso y la topografia del lote no le dan atractivos de comercialización, ya que tiene muchas límitaciones para su desarrollo.

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° 11 Alto Vallejo- Comando Porvenir- La Poceta

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

NOMBRE DEL AVALUADOR	JUAN JOSE BOTERO	**AVALÚO No.**	PUNTO 37
FECHA DEL INFORME	15 DE FEBRERO DE 2017	**CODIGO**	LPR-IAV-0047-2017
DIRECCIÓN APROXIMADA	ENTRE CAR. 67A Y 70 PROLONGACION CALLE 52		
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		

DETERMINACIÓN DEL VALOR

ESTUDIO DE MERCADO

DIRECCIÓN	VALOR TOTAL	DEPUR.%	VALOR DEPURADO	ÁREA	VALOR M²	DESCRIPCIÓN	FUENTE
Perimetro Urbano	$ 2.200.000.000,00	5%	$ 2.090.000.000,00	55000	$ 38.000,00	http://www.espaciourbano.com/BR_fichaDetalle_1.asp?xId=56653	Llanogrande Inmobiliaria
Finca cerca a Rionegro	$ 450.000.000,00	5%	$ 427.500.000,00	14000	$ 30.535,71	http://www.inmobiliariasantotomas.com/Ficha_Vivienda.asp?xId=267488	Santo Tomas Inmob.
Borde de via sector Fontibon km 2	$ 290.000.000,00	5%	$ 275.500.000,00	7000	$ 39.357,14	http://www.espaciourbano.com/BR_fichaDetalle_1.asp?xId=412506	Intermobiliaria Poblado
PROMEDIO					35964,28571		
DESVIACIÓN ESTÁNDAR					4750		
COEFICIENTE DE VARIACIÓN					13%		
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA					-1,574344023		
LÍMITE SUPERIOR					40714,28571		
LÍMITE INFERIOR					31214,28571	**VALOR ADOPTADO**	$ 31.000

FIRMA DEL AVALUADOR
RNA No. 3347