FORMATO DE AVALUO DE PUNTOS MUESTRA

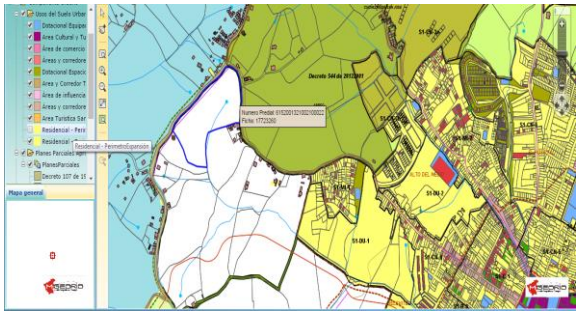
La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

NOMBRE DEL AVALUADOR	**JUAN JOSE BOTERO**	**AVALUO No.**	**PUNTO 39**
FECHA DE LA VISITA	**18 DE ENERO DE 2017**	**CODIGO PUNTO**	**LPR-IAV-0049-2017**
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	**PROLONGACION CARRERA 68- EL POZO**	MANZANA	NO APLICA
BARRIO	**ALTO DEL MEDIO**	COMUNA / VEREDA	NO APLICA
MUNICIPIO	**RIONEGRO - ANTIOQUIA**		
LOCALIZACIÓN PUNTO		SECTOR EL POZO	
USO ACTUAL	**LOTE BALDIO**	TRANSPORTE PÚBLICO	BUENO SERVICIO URBANO

CARTOGRAFIA (Sector correspondiente al punto)



ASPECTOS NORMATIVOS DE LA ZONA

CLASE DE SUELO

URBANO	X	EXPANSIÓN URBANA		PROTECCIÓN	
RURAL		SUBURBANO		CORREDOR SUBURBANO	

NORMA (POLIGONO)	URBANO DESARROLLO EN EXPANSION S4-DE-21
USO PRINCIPAL	Residencial. Se promueve todas las tipologias uni-bi-tri y multifamiliar
USO COMPLEMENTARIO	Usos y actividades compatibles: el comercio minorista, servicios mercantiles, servicios básicos a la comunidad e industria artesanal.
OTROS USOS PERMITIDOS	Concentraciones de locales para comercio y servicios complementarios a la vivienda
USOS RESTRINGIDOS	
FUENTE	ACUERDO N° 056 DE 2011 (POT VIGENTE)

DESCRIPCION NORMATIVIDAD

DENSIDAD	70 VIV /HA. Multifamiliar	INDICE DE CONSTRUCCION		INDICE DE OCUPACIÒN	´40% residencial
CESION A %	22% del Area Bruta del predio	CESION B %	32% del Area Bruta del predio	CESION C %	1% del Area Bruta del predio
RETIRO VIA	Colectora Mayor 30 metros	ALTURA	5 pisos	PATIO/SOLAR	3 m x 3m hasta piso 3ro
AFECTACIONES					
FUENTE:	ACUERDO N° 056 DE 2011 (POT VIGENTE)				
OBSERVACIONES					

REGISTRO FOTOGRAFICO

PUNTO 39

VISTA GENERAL

OBSERVACIONES: El predio de referencia es esquinero y tiene una topografia ondulada y pendiente, tipica del sector. Este sector tiene relación directa con parque lineal proyectado.
Tiene influencia directa de la via N° 17 Tanque- Fontibón- Postobón, y de la vía N° 11 Alto Vallejo- Comando Porvenir- La Poceta

FIRMA DEL AVALUADOR
RNA No.

NOMBRE DEL AVALUADOR	JUAN JOSE BOTERO	**AVALÚO No.**	PUNTO 39
FECHA DEL INFORME	31 DE ENERO DE 2017	**CÓDIGO**	LPR-IAV-0049-2017
DIRECCIÓN DEL APROXIMADA	PROLONGACION CARRERA 68- EL POZO		
MUNICIPIO	**RIONEGRO - ANTIOQUIA**		

CARACTERISTICAS GENERALES

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

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:		LOTE TIPICO:		
PLANA < 3%		FRENTE	300	
SUAVE 3-5%		FONDO	110	
MEDIA 5-10%		**ÁREA**	40.619	m^2
FUERTE 10-25%	X	**RELACIÓN FRENTE-FONDO:**		
ESCARPADA >25%		1	:	2,727272727

FORMA DE LOTES PREDOMINANTE:	
RECTANGULAR	
IRREGULAR	X

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

CONSOLIDACIÓN ZONA	2
POTENCIAL DE DESARROLLO	4
IMPACTOS AMBIENTALES	3

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 analizado contempla la construcción de un parque lineal que se considera un atractivo paisajistico y un valor agregado para su desarrollo, el cual puede mitigar la topografia relativamente pendiente que se observa en algunos sectores. Predominan predios grandes donde se vienen desarrollando grandes conjuntos residenciales, en diferentes tipologias de vivienda

VALOR FINAL

DIRECCIÓN	PUNTO No.	VALOR METRO CUADRADO
PROLONGACION CARRERA 68- EL POZO	TREINTA Y NUEVE (39)	$ 153.000

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

El entorno del punto analizado contempla la construcción de un parque lineal que se considera un atractivo paisajistico y un valor agregado para su desarrollo, el cual puede mitigar la topografia relativamente pendiente que se observa en algunos sectores. Predominan predios grandes donde se vienen desarrollando grandes conjuntos residenciales, en diferentes tipologias de vivienda. Se adopta el valor del limite superior de la muestra teniendo en cuenta la presion inmobiliaria que se viene presentando en los últimos años.

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° 17 Tanque- Fontibón- Postobón y 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	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)	X	MEDIO (3)		BAJO (2)		MUY BAJO (1)		NULO (0)	

NOMBRE DEL AVALUADOR	JUAN JOSE BOTERO	**AVALÚO No.**	PUNTO 39
FECHA DEL INFORME	31 DE ENERO DE 2017	**CODIGO**	LPR-IAV-0049-2017
DIRECCIÓN APROXIMADA	PROLONGACION CARRERA 68- EL POZO		
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		

DETERMINACIÓN DEL VALOR

ESTUDIO DE MERCADO

DIRECCIÓN	VALOR TOTAL	DEPUR. %	VALOR DEPURADO	ÁREA	VALOR M²	DESCRIPCIÓN	FUENTE
Lote Cerezos	$ 4.387.500.000,00	0%	$ 4.387.500.000,00	29250,00	$ 150.000,00	Negocio Real	Juan Felipe Osorio
Sector Fontibon	$ 9.075.000.000,00	5%	$ 8.621.250.000,00	60500,00	$ 142.500,00	Oferta vigente Cel.3153473377	Amparo Salazar
Parte inferior de Arrayanes	$ 10.880.000.000,00	5%	$ 10.336.000.000,00	68000,00	$ 152.000,00	Oferta Inmob. Santo Tomas	Johnny Gonzalez
PROMEDIO					148166,6667		
DESVIACIÓN ESTÁNDAR					5008,3264		
COEFICIENTE DE VARIACIÓN					3%		
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA					-1,426528086		
LÍMITE SUPERIOR					153174,9931		
LÍMITE INFERIOR					143158,3403	**VALOR ADOPTADO**	$ 153.000

FIRMA DEL AVALUADOR
RNA No. 3347