FORMATO DE AVALUO DE PUNTOS MUESTRA

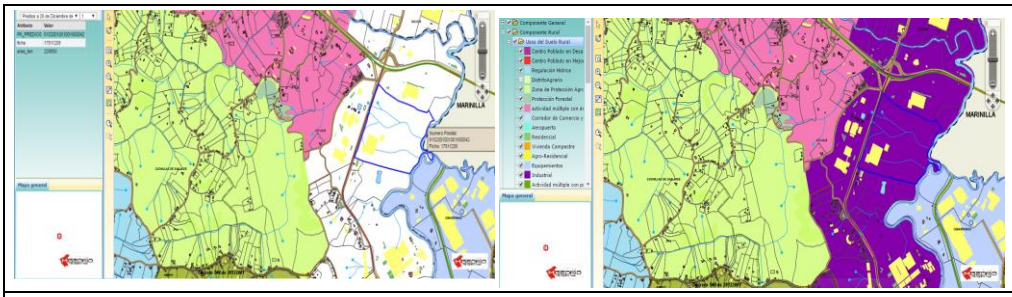
La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

NOMBRE DEL AVALUADOR	**JUAN JOSE BOTERO**	**AVALUO No.**	**PUNTO 42**
FECHA DE LA VISITA	**18 DE ENERO DE 2017**	**CODIGO PUNTO**	**LPR-IAV-0052-2017**
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	**PROLONGACION CARRERA 47 VIA RIONEGRO AUTOPISTA MEDELLIN-BC**	MANZANA	NO APLICA
BARRIO	**NO APLICA**	COMUNA / VEREDA	BELEN
MUNICIPIO	**RIONEGRO - ANTIOQUIA**		
LOCALIZACIÓN PUNTO	ZONA SUBURBANA INDUSTRIAL VIA BELEN		
USO ACTUAL	**INDUSTRIAL**	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	X

NORMA (POLIGONO)	ZONA SUBURBANA INDUSTRIAL DE LA VIA BELEN
USO PRINCIPAL	Industrial con diseños cuyos procesos se diseñen con criterios de impacto nulo
USO COMPLEMENTARIO	Los existentes que concierten con la autoridad ambiental programas de descontaminación del medio ambiente
OTROS USOS PERMITIDOS	Actividades de comercio industrial, servicio de bodegaje, talleres de mntto, actividades financieras, soporte tecnico y actividades que puedan contribuir a conformar cadenas de agregacion de valor alrededor de las actividades industriales; los floricultivos e industria pesada
USOS RESTRINGIDOS	La vivienda en sus diferentes tipologias, los que no esten en capacidad de soportar los impactos existentes o en disposicion de controlar sus impactos sus impactos urbanisticos y ambientales y los que afecten la calidad del paisaje. La industria de riesgo quimico, las sustancias explosivas
FUENTE	ACUERDO 056 DE 2011 DE MUNICIPIO DE RIONEGRO (POT VIGENTE)

DESCRIPCION NORMATIVIDAD

DENSIDAD	UMA 2 has. Parques industriales 6 has.	INDICE DE CONSTRUCCION		INDICE DE OCUPACIÓN	30%AN.50% en parques
CESION A %	Las vías de la malla vial	CESION B %	20% del AB a desarrollar	CESION C %	1% del area construida
RETIRO VIA	Arteria Mayor 40 metros	ALTURA	3 pisos edif adtivo 1 piso produccion	PATIO/SOLAR	
AFECTACIONES	Linderos con vecinos de 20 metros				
FUENTE:	Acuerdo 056 de 2011 (POT vigente)				
OBSERVACIONES	Franja de 500 metros a cada lado de corredor Industrial				

REGISTRO FOTOGRAFICO

PUNTO 42

VISTA GENERAL

OBSERVACIONES: El punto de referencia se trata de un sector consolidado con 2 empresas como son Nacional de Chocolates y Pintuco, topografia plana o pendiente moderada.
Tiene influencia de la vía N° 8 Belén- Postobón

FIRMA DEL AVALUADOR
RNA No.

NOMBRE DEL AVALUADOR	JUAN JOSE BOTERO	**AVALÚO No.**	PUNTO 42
FECHA DEL INFORME	15 DE FEBRERO DE 2017	**CÓDIGO**	LPR-IAV-0052-2017
DIRECCIÓN DEL APROXIMADA	PROLONGACION CARRERA 47 VIA RIONEGRO AUTOPISTA MEDELLIN-BOGOTA		
MUNICIPIO	**RIONEGRO - ANTIOQUIA**		

CARACTERISTICAS GENERALES

SERVICIOS PÚBLICOS		RESTRICCIONES		ESTRATO	
ACUEDUCTO	X	VIALES		###	
ALCANTARILLADO		SERVIDUMBRES		###	
ENERGÍA ELÉCTRICA	X	RETIRO QUEBRADA	X	###	
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	X	PAVIMENTO	X
SECUNDARIA		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%	X
SUAVE 3-5%	
MEDIA 5-10%	
FUERTE 10-25%	
ESCARPADA >25%	

LOTE TIPICO:

FRENTE	520	
FONDO	500	
ÁREA	229.850	m^2

RELACIÓN FRENTE-FONDO: 1 : 1,04

FORMA DE LOTES PREDOMINANTE:

RECTANGULAR	X
IRREGULAR	

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

CONSOLIDACIÓN ZONA	4
POTENCIAL DE DESARROLLO	2
IMPACTOS AMBIENTALES	2

METODOLOGÍA EMPLEADA PARA LA VALORACIÓN

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO	
MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS O INGRESOS	
MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN	
MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL	X
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:

Es un sector muy consolidado donde se encuentra poco tierra en oferta, lo que hace que los datos de mercado presenten variaciones importantes. Se define hacer estudio por técnica residual, lo que fue corroborado con conceoptos de expertos vinculados al sector por diferentes eventos, como son los señores Wilson Lopez de la empresa Serving, Rafael Sanchez de la empresa Avalúos y Bodegas, y el avaluador Apolinar Estrada, quien realizó recientemente avalúo en la zona

VALOR FINAL

DIRECCIÓN	PUNTO No.	VALOR METRO CUADRADO
PROLONGACION CARRERA 47 VIA RIONEGRO AUTOPISTA	CUARENTA Y DOS (42)	$ 250.000

PERSPECTIVAS DE COMERCIALIZACIÓN **(Califíquela de 1 a 5, siendo 5 la mejor. Descríbalas)** **CALIFICACIÓN** 2

Es un sector muy consolidado donde actualmente existe una actividad comercial importante y se considera que la nueva obra mejora su condiciones pero no cambia mucho la dinámica

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° 8 Belén- Postobón

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	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 42
FECHA DEL INFORME	15 DE FEBRERO DE 2017	**CODIGO**	LPR-IAV-0052-2017
DIRECCIÓN APROXIMADA	ZONA SUBURBANA INDUSTRIAL VIA BELEN		
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		

DETERMINACIÓN DEL VALOR

MÉTODO RESIDUAL

DATOS		
Área Terreno Bruta		257.732,00
Afectaciones		94.432,00
Área Neta Urbanizable		163.300,00
Cesiones obligatorias		28.000,00
Área útil		135.300,00
Índice de construcción		0,00
Índice de ocupación		0,50
Ocupación en planta		0,50
Área Construida		81.650,00
Altura permitida		3,00
Equipamiento comunal y circulaciones		12.247,50
Área Vendible		69.402,50
Área por unidad de Bodega		1.000,00
Numero de Unidades Privadas		0,00
Área oficinas		6.940,25
Parqueaderos Visitantes		0,00
VENTAS		
Valor M2 Ventas Unidades Privadas	$	2.500.000,00
Valor Oficinas	$	2.500.000,00
Valor Total Ventas	$	190.856.875.000,00
COSTOS		
Valor M2 Costo de Directo de Construcción	$	978.634,00
Valor Total Costos Directos de Construcción	$	79.905.466.100,00
Costos Indirectos	$	15.981.093.220,00
Costos financieros	$	7.634.275.000,00
Utilidad	$	22.902.825.000,00
Costos de Urbanismo		
Total Costos	$	126.423.659.320,00
RESIDUAL		
Valor Lote	$	64.433.215.680,00
Valor M2 Lote sobre área Bruta	**$**	**250.000,84**
Valor M2 Lote sobre área Neta	$	394.569,60

VALOR ADOPTADO M2	$ 250.000

ENCUESTA

NOMBRE ENCUESTADO	NUMERO CELULAR	FECHA ENCUESTA	VALOR M²	OBSERVACIONES
WILSON LOPEZ	3137328932	07/02/2107	$ 250.000,00	Considera valor en $250.000
RAFAEL SANCHEZ	3136726137	07/02/2107	$ 250.000,00	Concepto administrador parque empresarial
APOLINAR ESTRADA	3155087381	07/02/2107	$ 220.000,00	Avalúo Lote en el Sector

PROMEDIO	240000		
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	17320,50808		
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	7,2%		
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA	-1,732050808		
LÍMITE SUPERIOR	257320,5081		
LÍMITE INFERIOR	222679,4919	**VALOR ADOPTADO**	$ 250.000

FIRMA DEL AVALUADOR
RNA No. 3347