FORMATO DE AVALUO DE PUNTOS MUESTRA

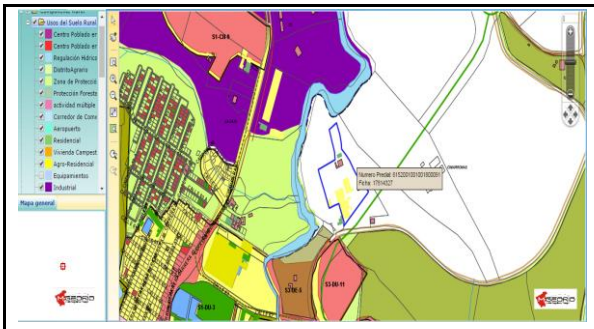
La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

NOMBRE DEL AVALUADOR	**JUAN JOSE BOTERO**	**AVALUO No.**	**PUNTO 44**
FECHA DE LA VISITA	**18 DE ENERO DE 2017**	**CODIGO PUNTO**	**LPR-IAV-0054-2017**
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	**TRANSVERSAL 49 X CALLE 62**	MANZANA	NO APLICA
BARRIO	**NO APLICA**	COMUNA / VEREDA	CIMARRONAS
MUNICIPIO	**RIONEGRO - ANTIOQUIA**		
LOCALIZACIÓN PUNTO		SUELO SUBURBANO EQUIPAMIENTOS	
USO ACTUAL	**COMERCIAL**	TRANSPORTE PÚBLICO	BUENO TRANSPORTE INTERMUNICIPAL

CARTOGRAFIA (Sector correspondiente al punto)



ASPECTOS NORMATIVOS DE LA ZONA

CLASE DE SUELO

URBANO		EXPANSIÓN URBANA		PROTECCIÓN	
RURAL	X	SUBURBANO	X	CORREDOR SUBURBANO	

NORMA (POLIGONO)	SUELO SUBURBANO-EQUIPAMENTOS VIA PARQUE LOS SAUCES
USO PRINCIPAL	Servicios asociados a la logistica de movilizacion de carga- Terminales de carga- PTAR y EBAR
USO COMPLEMENTARIO	Centro de faenado- Manejo de residuos solidos especiales- Composteras y lombricultivos
OTROS USOS PERMITIDOS	
USOS RESTRINGIDOS	Vivienda por vulnerabilidad frente a los usos promovidos- Servicios de alimentación- Mercado mayorista de viveres y la industria pesada
FUENTE	ACUERDO N° 056 DE 2011 (POT VIGENTE)

DESCRIPCION NORMATIVIDAD

DENSIDAD	UMA 2 has.	INDICE DE CONSTRUCCION		INDICE DE OCUPACIÒN	30% AN
CESION A %	Las vias de la malla vial incluidas	CESION B %	20% AB del predio	CESION C %	1% Area construida
RETIRO VIA	Vía de primer orden 40 metros con retiro de 43 m a paramento	ALTURA	3 pisos xa equipamientos	PATIO/SOLAR	
AFECTACIONES	Retiros de 50 metros a fuentes hídricas				
FUENTE:	ACUERDO 056 DE 2011 DE RIONEGRO (POT VIGENTE)				
OBSERVACIONES	Delimitada por franja de 200 metros a lado y lado de via Los Sauces				

REGISTRO FOTOGRAFICO

PUNTO 44

VISTA GENERAL

OBSERVACIONES: El punto de referencia hace parte de un área determinada como dotacional donde se especifica que sirve a sector Palacio de Justicia, casa de justicia y central Mayorista.
Tiene influencia de la Vía N° 17: Tanque- Fontibón- Postobón

FIRMA DEL AVALUADOR
RNA No. 3347

NOMBRE DEL AVALUADOR	JUAN JOSE BOTERO	**AVALÚO No.**	PUNTO 44
FECHA DEL INFORME	15 DE FEBRERO DE 2017	**CÓDIGO**	LPR-IAV-0054-2017
DIRECCIÓN DEL APROXIMADA	TRANSVERSAL 49 X CALLE 62		
MUNICIPIO	**RIONEGRO - ANTIOQUIA**		

CARACTERISTICAS GENERALES

SERVICIOS PÚBLICOS		RESTRICCIONES		ESTRATO	
ACUEDUCTO	X	VIALES		###	
ALCANTARILLADO	X	SERVIDUMBRES		###	
ENERGÍA ELÉCTRICA	X	RETIRO QUEBRADA	X	###	
ALUMBRADO	X	INSTITUCIONALES	X	###	
TELEFONÍA	X	PATRIMONIALES		###	8
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	90	
FONDO	130	
ÁREA	11.511	m^2

RELACIÓN FRENTE-FONDO: 1 : 0,692307692

FORMA DE LOTES PREDOMINANTE:	
RECTANGULAR	
IRREGULAR	X

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

CONSOLIDACIÓN ZONA	3
POTENCIAL DE DESARROLLO	2
IMPACTOS AMBIENTALES	4

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	
ENCUESTA*	X

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 tiene en cuenta la norma especifica del sector definido por el POT de 107,02 hectáreas, al cual sepretende dar una destinación especial. Se considera entonces que no se encontró mercado y no es posible modelar un proyecto con su mejor uso, debe recurrirse a Encuesta a Expertos.

VALOR FINAL

DIRECCIÓN	PUNTO No.	VALOR METRO CUADRADO
TRANSVERSAL 49 X CALLE 62	CUARENTA Y CUATRO (44)	$ 175.000

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

El uso especifico del sector hace que no esté en la mira de los desarrollos inmobiliarios, que a pesar de permitir algunos usos comerciales tiene las limitaciones propias de la destinación proyectada.

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

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		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 44
FECHA DEL INFORME	15 DE FEBRERO DE 2017	**CODIGO**	LPR-IAV-0054-2017
DIRECCIÓN APROXIMADA	TRANSVERSAL 49 X CALLE 62		
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		

DETERMINACIÓN DEL VALOR

ENCUESTA

NOMBRE ENCUESTADO	NUMERO CELULAR	FECHA ENCUESTA	VALOR M²	OBSERVACIONES
WILSON LOPEZ	3137328932	07/02/2107	$ 175.000,00	Considera valoR entre $150 y $180 (miles)
JUAN CARLOS GONZALEZ	3136726137	07/02/2107	$ 180.000,00	Concepto sobre tierra de Jaime Gomez
APOLINAR ESTRADA	3155087381	07/02/2107	$ 180.000,00	Conoce oferta lote en sector contiguo

PROMEDIO	178333,3333		
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	2886,751346		
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	2%		
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA	-1,732050808		
LÍMITE SUPERIOR	181220,0847		
LÍMITE INFERIOR	175446,582	**VALOR ADOPTADO**	$ 175.000

FIRMA DEL AVALUADOR

RNA No. 3347