FORMATO DE AVALUO DE PUNTOS MUESTRA

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

NOMBRE DEL AVALUADOR	José Julián Mesa Posada	AVALUO No.	# 53
FECHA DE LA VISITA	20 de enero del 2017	CODIGO PUNTO	LPR-IAV-0043-2017
FECHA DEL INFORME	14 de febrero del 2017	TIPO AVALUO	COMERCIAL PUNTO MUESTRA
SOLICITANTE	SECRETARIA DE PLANEACIÓN RIONEGRO	VIGENCIA DEL AVALÚO	1 AÑO

INFORMACIÓN GENERAL

DIRECCIÓN APROXIMADA	Via Caucanas San Antonio de Pereira	MANZANA	9
BARRIO	Chipre	COMUNA / VEREDA	Chipre
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		
LOCALIZACIÓN PUNTO	Via Caucanas San Antonio de Pereira		
USO ACTUAL	Finca de recreo	TRANSPORTE PÚBLICO	Sobre la via llanogrande

CARTOGRAFIA (Sector correspondiente al punto)

ASPECTOS NORMATIVOS DE LA ZONA

CLASE DE SUELO

URBANO		EXPANSIÓN URBANA		PROTECCIÓN	
RURAL		SUBURBANO	X	CORREDOR SUBURBANO	

NORMA (POLIGONO)	RURAL, RESIDENCIAL
USO PRINCIPAL	Módulo Suburbano de concentración de vivienda - Residencial
USO COMPLEMENTARIO	Usos que complemente el Residencial, comercio minosrista, servicios basicos, equipamentos de nivel zonal.
OTROS USOS PERMITIDOS	Vvivienda, Servicios y equipamento
USOS RESTRINGIDOS	Usos con impactos ambientales o Urbaninisticos mayores a lo que soporte el territorio, usus del suelo en los corredores viales.
FUENTE	POT acuerdo 056 del 2011

DESCRIPCION NORMATIVIDAD

DENSIDAD	Hasta 4 viviendas por Hectarea	INDICE DE CONSTRUCCIO	N/A	INDICE DE OCUPACIÓN	30 de A.N
CESION A %	N/A	CESION B %	20 % AB y 20m2 de construccion por lote	CESION C %	2% del AB y 20m2 de construcción por parcela
RETIRO VIA	15 metros del eje de la via	ALTURA	3 niveles	PATIO/SOLAR	4m2
AFECTACIONES	Ninguna				
FUENTE:	POT acuerdo 056 del 2011				
OBSERVACIONES	Topografia Plana, sector campestre en desarrollo.				

REGISTRO FOTOGRAFICO

PUNTO

VISTA GENERAL

OBSERVACIONES:

Lotes campestres, planos, de aproximadamente 3.000m2, bien ubicados entre San Antonio de Pereira y Llanogrande, sector en desarrollo, de fácil acceso y corredor para cruzar de La via la Ceja a Llanogrande si necesidad de entrar a San Antonio de Pereira.

José Julián Mesa P.

FIRMA DEL AVALUADOR
RNA No.

NOMBRE DEL AVALUADOR	José Julián Mesa Posada	**AVALÚO No.**	53
FECHA DEL INFORME	14 de febrero del 2017	**CÓDIGO**	LPR-IAV-0043-2017
DIRECCIÓN DEL APROXIMADA	Via Caucanas San Antonio de Pereira		
MUNICIPIO	**RIONEGRO - ANTIOQUIA**		

CARACTERISTICAS GENERALES

SERVICIOS PÚBLICOS		RESTRICCIONES		ESTRATO	
ACUEDUCTO	X	VIALES	X	1	
ALCANTARILLADO	x	SERVIDUMBRES		2	
ENERGÍA ELÉCTRICA	X	RETIRO QUEBRADA		3	
ALUMBRADO	X	INSTITUCIONALES		4	
TELEFONÍA	X	PATRIMONIALES		5	X
GAS NATURAL	X	AMBIENTALES			
BANDA ANCHA/TELEVISION	X				

ESTADO DE LAS VÍAS

TIPO DE VIA:		ESPECIFICACIONES VIA	
PRIMARIA		PAVIMENTO	X
SECUNDARIA		BASE GRANULAR	
TERCIARIA		SUB-BASE GRANULAR	
ARTERIA MAYOR	X	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	45
FONDO	70
ÁREA	3000 m^2

RELACIÓN FRENTE-FONDO: 1 : 0,642857143

FORMA DE LOTES PREDOMINANTE:

RECTANGULAR	X
IRREGULAR	

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

CONSOLIDACIÓN ZONA	3
POTENCIAL DE DESARROLLO	2
IMPACTOS AMBIENTALES	2

METODOLOGÍA EMPLEADA PARA LA VALORACIÓN

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO	X	OTRO		CUÁL? DESCRIBA
MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS O INGRESOS				
MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN				
MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL				
ENCUESTA*				

*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:

Área de lote tipico del sector
Ofertas de inmuebles comparables
Ventas de inmuebles comparables
Consulta a inmobiliarios del sector
Potencial de desarrollo
Comercialización
Normatividad urbanística

VALOR FINAL

DIRECCIÓN	PUNTO No.	VALOR METRO CUADRADO
Via Caucanas San Antonio de Pereira	53	$ 151.000,00

PERSPECTIVAS DE COMERCIALIZACIÓN **(Califíquela de 1 a 5, siendo 5 la mejor. Describalas)** **CALIFICACIÓN** 4

Sector de alta demanda, oferta moderada, lotes planos y excelente ubicación lo que hace prever que son propiedades de fácil comercialización.

OBSERVACIONES FINALES

Las muestras encontradas en el mercado de comparables se corrigen por un factor de descuento o negociación, por un factor de área premiando a las áreas más pequeñas y castigando las áreas mayores en el valor de metro cuadrado y a las los lotes se les descuentan las construcciones en caso de tenerlas.

José Julián Mesa P.

FIRMA DEL AVALUADOR

RNA No.

ANALISIS DE LA PREFACTIBILIDAD

Evalúe el beneficio potencial que aportaría la obra respecto al punto de avalúo **OBRA ANALIZADA:** Vía N° 15. Kakaraka – Empanadas Caucanas

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

NOMBRE DEL AVALUADOR	José Julián Mesa Posada	**AVALÚO No.**	53
FECHA DEL INFORME	14 de febrero del 2017	**CODIGO**	LPR-IAV-0043-2017
DIRECCIÓN APROXIMADA	Via Caucanas San Antonio de Pereira		
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		

DETERMINACIÓN DEL VALOR

ESTUDIO DE MERCADO

DIRECCIÓN	VALOR TOTAL	ÁREA	F. OFERTA	F. ÁREA	VALOR M²	DESCRIPCIÓN	FUENTE
BALTICA	$ 398.040.000	2140	0,95	0,9	$ 159.030,00	Oferta de lote en el sector	Inmobiliaria
BALTICA	$ 398.040.000	2140	0,95	0,9	$ 159.030,00	Oferta de lote en el sector	Inmobiliaria
BALTICA	$ 428.942.000	2615	0,95	0,9	$ 140.246,81	Oferta de lote en el sector	Inmobiliaria
BALTICA	$ 565.009.000	3645	0,95	1	$ 147.258,86	Oferta de lote en el sector	Inmobiliaria
San Antonio	$ 800.000.000	6000	0,95	1,2	$ 152.000,00	Oferta de lote en el sector	Inmobiliaria
PROMEDIO					$ 151.513		
DESVIACIÓN ESTÁNDAR					$ 8.035		
COEFICIENTE DE VARIACIÓN					5%		
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA					-0,527998036		
LÍMITE SUPERIOR					$ 159.549		
LÍMITE INFERIOR					$ 143.478	**VALOR ADOPTADO**	$151.000

José Julián Mesa P.

FIRMA DEL AVALUADOR

RNA No.