FORMATO DE AVALUO DE PUNTOS MUESTRA

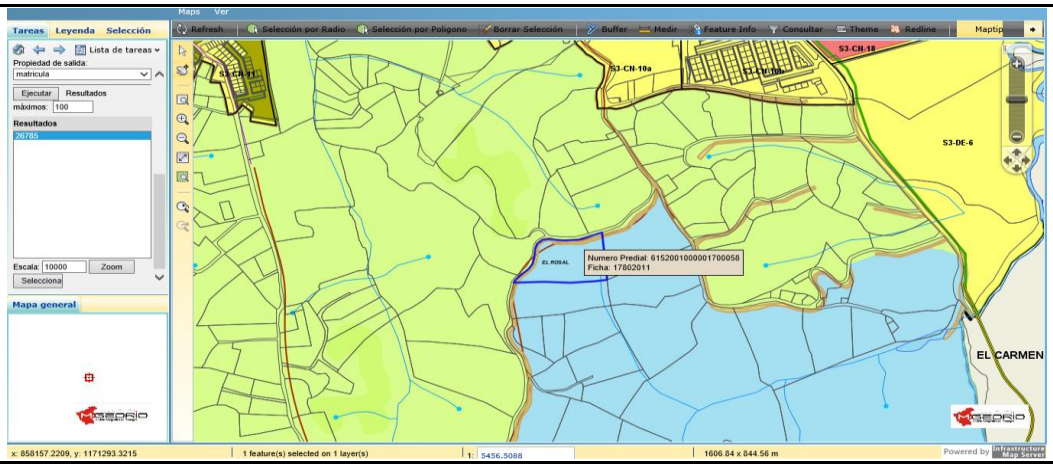
La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

NOMBRE DEL AVALUADOR	**José Julián Mesa Posada**	**AVALUO No.**	**# 54**
FECHA DE LA VISITA	**20 de enro del 2017**	**CODIGO PUNTO**	LPR-IAV-0064-2017
FECHA DEL INFORME	**18 de febrero del 2017**	**TIPO AVALUO**	**COMERCIAL PUNTO MUESTRA**
SOLICITANTE	**SECRETARIA DE PLANEACIÓN RIONEGRO**	**VIGENCIA DEL AVALÚO**	**1 AÑO**

INFORMACIÓN GENERAL

DIRECCIÓN APROXIMADA	**Vareda el Rosal entrando por cuatro esquinas**	MANZANA	17
BARRIO		COMUNA / VEREDA	El Rosal
MUNICIPIO	**RIONEGRO - ANTIOQUIA**		
LOCALIZACIÓN PUNTO	vereda el Rosal entrando Cuatro esquinas		
USO ACTUAL		TRANSPORTE PÚBLICO	

CARTOGRAFIA (Sector correspondiente al punto)



ASPECTOS NORMATIVOS DE LA ZONA

CLASE DE SUELO

URBANO		EXPANSIÓN URBANA		PROTECCIÓN	
RURAL	x	SUBURBANO		CORREDOR SUBURBANO	

NORMA (POLIGONO)	Zona de Regulación Hidrica
USO PRINCIPAL	Zona de regulacion Hidrica
USO COMPLEMENTARIO	
OTROS USOS PERMITIDOS	
USOS RESTRINGIDOS	
FUENTE	

DESCRIPCION NORMATIVIDAD

DENSIDAD	1 vivienda cada 3 hectareas	INDICE DE CONSTRUCCION	N/A	INDICE DE OCUPACIÓN	N/A
CESION A %	N/A	CESION B %	1% de AB	CESION C %	0,1% de I.O
RETIRO VIA	15 metros	ALTURA	2 pisos	PATIO/SOLAR	
AFECTACIONES	Retiros a fuentes de aguas y se encuentra ubicado en zona de protección hídrica.				
FUENTE:	POT acuerdo 056 del 2011				
OBSERVACIONES					

REGISTRO FOTOGRAFICO

PUNTO

VISTA GENERAL

OBSERVACIONES:

Punto en la Vereda el Rosal, Zona de Protección Hídrica, lotes típicos de 2 cuadras

José Julián Mesa P.

FIRMA DEL AVALUADOR

RNA No.

NOMBRE DEL AVALUADOR	José Julián Mesa Posada	**AVALÚO No.**	54
FECHA DEL INFORME	18 de febrero del 2017	**CÓDIGO**	LPR-IAV-0064-2017
DIRECCIÓN DEL APROXIMADA	Vareda el Rosal entrando por cuatro esquinas		
MUNICIPIO	**RIONEGRO - ANTIOQUIA**		

CARACTERISTICAS GENERALES

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

ESTADO DE LAS VÍAS

TIPO DE VIA:		ESPECIFICACIONES VIA	
PRIMARIA		PAVIMENTO	
SECUNDARIA		BASE GRANULAR	
TERCIARIA	x	SUB-BASE GRANULAR	
ARTERIA MAYOR		DESTAPADA (TIERRA)	x
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	100	
FONDO	120	
ÁREA	12000	m^2

RELACIÓN FRENTE-FONDO: 1 : 0,833333333

FORMA DE LOTES PREDOMINANTE:

RECTANGULAR	
IRREGULAR	x

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

CONSOLIDACIÓN ZONA	2
POTENCIAL DE DESARROLLO	3
IMPACTOS AMBIENTALES	5

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
Ubanismo y paisajismo
Normatividad

VALOR FINAL

DIRECCIÓN	PUNTO No.	VALOR METRO CUADRADO
Vareda el Rosal entrando por cuatro esquinas	54	$ 42.000

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

Buenas posibilidades de comercialización, es una zona en desarrollo y se ha venido consolidando la construcción de vivienda campestre, tiene un punto en contra por estar en zona de protección hídrica.

OBSERVACIONES FINALES

Las muestras encontradas en el mercado re corrigen por un factor de oferta o negociación, por un factor de ubicación, distancia al casco urbano o accesos y se corrigen las muestras por factor de Área

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 43 - Casa Mia - Porcicola Ojo de Agua

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	x	NO		CALIDAD DE VIDA	SI		NO x

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.**	54
FECHA DEL INFORME	18 de febrero del 2017	**CODIGO**	LPR-IAV-0064-2017
DIRECCIÓN APROXIMADA	Vareda el Rosal entrando por cuatro esquinas		
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		

DETERMINACIÓN DEL VALOR

ESTUDIO DE MERCADO

DIRECCIÓN	VALOR TOTAL	F AREA	ÁREA	F. OFERTA	F, DISTANCIA	VALOR M²	DESCRIPCIÓN	FUENTE
El Rosal	$ 1.200.000.000	1	25600	0,9	1	$ 42.187,50	De iguales caracteristicas	Inmobiliaria
El Rosal	$ 360.000.000	0,8	4800	0,9	0,9	$ 48.600,00	Mejor Ubicación y mas pequeño	Inmobiliaria
El Rosal	$ 145.000.000	0,7	1800	0,9	0,9	$ 45.675,00	Mejor Ubicación y mucho mas pequeño	Inmobiliaria

PROMEDIO	$ 45.488		
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	3210,359209		
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	7%		
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA	-0,261924546		
LÍMITE SUPERIOR	$ 48.698		
LÍMITE INFERIOR	$ 42.277	**VALOR ADOPTADO**	$ 42.000

José Julián Mesa P.

FIRMA DEL AVALUADOR

RNA No.