FORMATO DE AVALUO DE PUNTOS MUESTRA

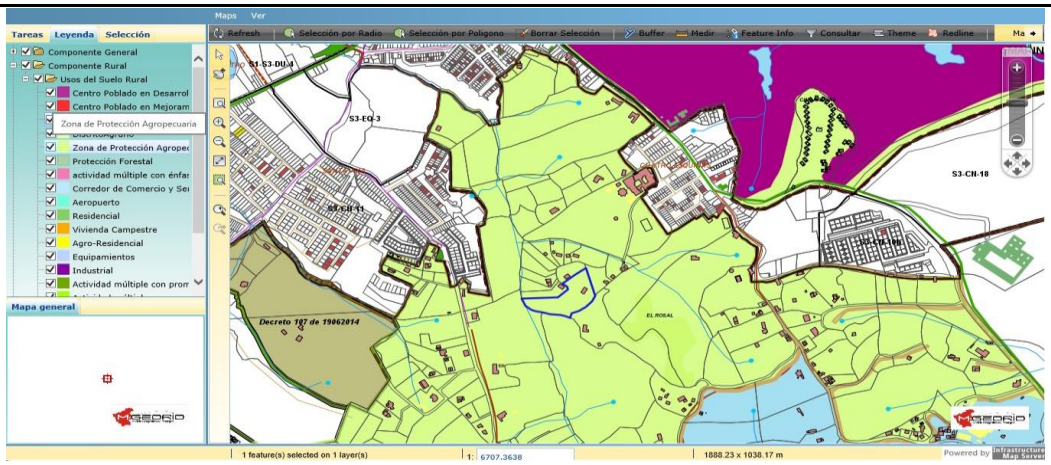
La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

NOMBRE DEL AVALUADOR	José Julián Mesa Posada	AVALUO No.	56
FECHA DE LA VISITA	20 de enero del 2017	CODIGO PUNTO	LPR-IAV-0066-2017
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	El Rosal	MANZANA	17
BARRIO	el Rosal	COMUNA / VEREDA	El Rosal
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		
LOCALIZACIÓN PUNTO	Entrando por cuatro esquinas, por el ancianato al fondo.		
USO ACTUAL	Vivienda campestre	TRANSPORTE PÚBLICO	En el punto no, sobre la via al Carmen si

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 Protección Agropecuaria
USO PRINCIPAL	Turismo, producción agropecuaria, siembra de especies nativas y cultivos.
USO COMPLEMENTARIO	Usos complementarios a la actividad gricola.
OTROS USOS PERMITIDOS	Floricultivos, explotación de recursos naturales, vivienda, condominios campesinos.
USOS RESTRINGIDOS	Industria, parcelaciones campestres, condominios
FUENTE	POT Rionegro, acuerdo 056 del 2011

DESCRIPCION NORMATIVIDAD

DENSIDAD	1 VIVIENDA POR HECTAREA	INDICE DE CONSTRUCCION	N/A	INDICE DE OCUPACIÓN	30% del área bruta
CESION A %		CESION B %	1 % del área bruta del predio	CESION C %	0,1% del I.O
RETIRO VIA	Hay una servidumbre	ALTURA	2 pisos	PATIO/SOLAR	4m2
AFECTACIONES	Retiro a fuentes hdricas y a lineas de alta tensión				
FUENTE:	POT acuerdo 056 del 2011				
OBSERVACIONES	En el momento de la visita se notaron una torres de energia de alta tensión y la vía es estrecha en rieles				

REGISTRO FOTOGRAFICO

PUNTO

VISTA GENERAL

OBSERVACIONES:

El lote típico del sector es de 2.000m2 aproximadamente, vía estrecha en rieles.

José Julián Mesa P.

FIRMA DEL AVALUADOR

RNA No.

NOMBRE DEL AVALUADOR	José Julián Mesa Posada	**AVALÚO No.**	56
FECHA DEL INFORME	14 de febrero del 2017	**CÓDIGO**	LPR-IAV-0066-2017
DIRECCIÓN DEL APROXIMADA	El Rosal		
MUNICIPIO	**RIONEGRO - ANTIOQUIA**		

CARACTERISTICAS GENERALES

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

ESTADO DE LAS VÍAS

TIPO DE VIA:		ESPECIFICACIONES VIA	
PRIMARIA		PAVIMENTO	
SECUNDARIA		BASE GRANULAR	
TERCIARIA		SUB-BASE GRANULAR	
ARTERIA MAYOR		DESTAPADA (TIERRA)	
ARTERIA MENOR		RIELES	X
COLECTORA MAYOR		SERVIDUMBRE	X
COLECTORA MENOR			

CARACTERISTICAS DE LA ZONA

TOPOGRAFÍA:

PLANA < 3%	
SUAVE 3-5%	
MEDIA 5-10%	X
FUERTE 10-25%	
ESCARPADA >25%	

LOTE TIPICO:

FRENTE	20
FONDO	100
ÁREA	2000 m^2
RELACIÓN FRENTE-FONDO:	1 : 0,2

FORMA DE LOTES PREDOMINANTE:

RECTANGULAR	X
IRREGULAR	

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

CONSOLIDACIÓN ZONA	2
POTENCIAL DE DESARROLLO	3
IMPACTOS AMBIENTALES	4

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:

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 y vías de acceso

DIRECCIÓN	PUNTO No.	VALOR METRO CUADRADO
El Rosal	56	$ 36.000

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

Pueden ser propiedades de fácil comercialización por ser áreas pequeñas, pero tienen dos puntos en contra que son lo estrecho de la vía y las líneas de alta tensión.

OBSERVACIONES FINALES

Se corrigen las muestras encontradas por factor de comercializacion, área, urbanismo y facilidad de acceso

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 28 - Par Vial El Águila

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	José Julián Mesa Posada	**AVALÚO No.**	56
FECHA DEL INFORME	14 de febrero del 2017	**CODIGO**	LPR-IAV-0066-2017
DIRECCIÓN APROXIMADA	El Rosal		
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		

DETERMINACIÓN DEL VALOR

ESTUDIO DE MERCADO

DIRECCIÓN	VALOR TOTAL	ÁREA	F. OFERTA	F. AREA	F. URBANISMO	F. ACCESO	VALOR M²	DESCRIPCIÓN	FUENTE
P. Los Eucaliptos	$ 556.920.000	13260	0,9	1,2	0,8	0,9	$ 32.659,20	Lote mas grande, parcela, mejor acceso	Inmobiliaria
P. Los Eucaliptos	$ 390.000.000	7885	0,9	1,1	0,8	0,9	$ 35.255,80	Lote mas grande, parcela, mejor acceso	Inmobiliaria
Parcelación	$ 160.000.000	2030	0,9	1	0,8	0,7	$ 39.724,14	Parcela, mucho mejor acceso	Inmobiliaria
Ojo de agua	$ 280.000.000	5000	0,9	1	1	0,7	$ 35.280,00	Lote independiente, mucho mejor acceso	Inmobiliaria
P. la querencia	$ 600.000.000	8800	0,9	1,1	0,8	0,7	$ 37.800,00	Parcela, mucho mejor acceso	Inmobiliaria

PROMEDIO	$ 36.143,83		
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	$ 2.703,65		
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	7%		
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA	0,142942285		
LÍMITE SUPERIOR	$ 38.847,48		
LÍMITE INFERIOR	$ 33.440,18	**VALOR ADOPTADO**	$ 34.000,00

José Julián Mesa P.

FIRMA DEL AVALUADOR

RNA No.