FORMATO DE AVALUO DE PUNTOS MUESTRA

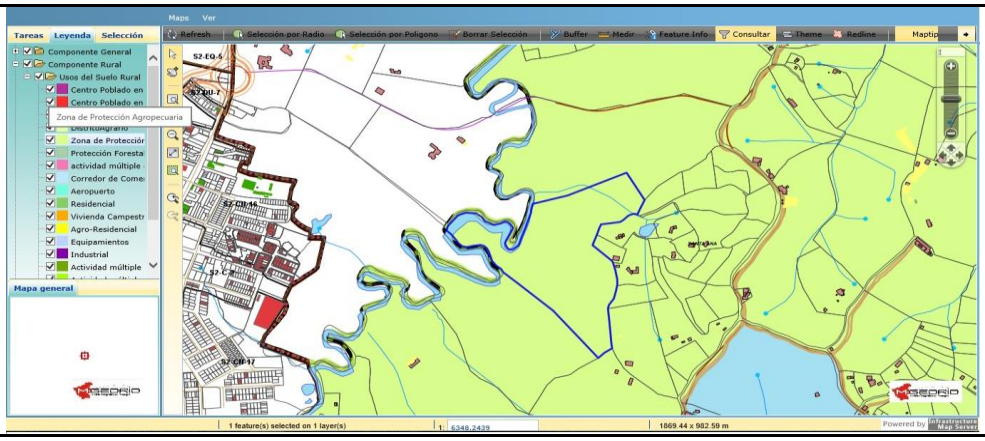
La Lonja
Gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

NOMBRE DEL AVALUADOR	**José Julián Mesa Posada**	**AVALUO No.**	**# 57**
FECHA DE LA VISITA	**20 de enero del 2017**	**CODIGO PUNTO**	**LPR-IAV-0067-2017**
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	**Vereda Santa Ana**	MANZANA	8
BARRIO	**Vereda Santa Ana**	COMUNA / VEREDA	Vereda Santa Ana
MUNICIPIO	**RIONEGRO - ANTIOQUIA**		
LOCALIZACIÓN PUNTO	Vereda Santa Ana, entrando por los colegios sobre la via pavimentada que va a Ojo de Agua		
USO ACTUAL	**Lote de Terreno**	TRANSPORTE PÚBLICO	Tranporte Veredal

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 del área bruta	INDICE DE CONSTRUCCION	N/A	INDICE DE OCUPACIÓN	
CESION A %	N/A	CESION B %	1% del área brutra del predio	CESION C %	0,1 % de I.O
RETIRO VIA		ALTURA	2 pisos	PATIO/SOLAR	
AFECTACIONES	Retiros a quebradas y a fuentes Hidricas, 90 mts de la quebrada inundable				
FUENTE:	POT Rionegro, acuerdo 056 del 2011				
OBSERVACIONES					

REGISTRO FOTOGRAFICO

PUNTO

VISTA GENERAL

OBSERVACIONES:

Sector de Fincas de recreo y vivienda campestre, cercano a San Antonio de Pereira y y al casco urbano de Rionegro, una topografía media, los lotes Tipicos del sector son de 3.000 a 5.000m2, el punto en estudio no hay via.

José Julián Mesa P.

FIRMA DEL AVALUADOR
RNA No.

NOMBRE DEL AVALUADOR	José Julián Mesa Posada	**AVALÚO No.**	57
FECHA DEL INFORME	14 de febrero del 2017	**CÓDIGO**	LPR-IAV-0067-2017
DIRECCIÓN DEL APROXIMADA	Vereda Santa Ana		
MUNICIPIO	**RIONEGRO - ANTIOQUIA**		

CARACTERISTICAS GENERALES

SERVICIOS PÚBLICOS		RESTRICCIONES		ESTRATO	
ACUEDUCTO	X	VIALES	X	1	
ALCANTARILLADO		SERVIDUMBRES		2	
ENERGÍA ELÉCTRICA	X	RETIRO QUEBRADA	X	3	
ALUMBRADO	X	INSTITUCIONALES		4	X
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	
COLECTORA MAYOR		SERVIDUMBRE	
COLECTORA MENOR			

CARACTERISTICAS DE LA ZONA

TOPOGRAFÍA:

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

LOTE TIPICO:

FRENTE	40	
FONDO	100	
ÁREA	3000-5000	m^2

RELACIÓN FRENTE-FONDO: 1 : 0,4

FORMA DE LOTES PREDOMINANTE:

RECTANGULAR	
IRREGULAR	X

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

CONSOLIDACIÓN ZONA	2,5
POTENCIAL DE DESARROLLO	2,5
IMPACTOS AMBIENTALES	3

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

VALOR FINAL

DIRECCIÓN	PUNTO No.	VALOR METRO CUADRADO
Vereda Santa Ana	57	$ 52.000

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

El sector tiene una buena demanda para fincas de recreo y vivienda campestre, en los utimos años se a consolidado, al estar cerca de el casco urbano de Rionegro y San Antonio de Pereira hay facilidad de vender propiedades en este sector.

OBSERVACIONES FINALES

En el punto en estudio se tuvieron en cuenta ofertas del sector, tanto de lotes parcelados como de lotes independientes, estas muestras se corrigieron por Factor de descuento, se corrigieron también por su área castigando a las áreas pequeñas encontradas en la oferta de mercado ya que son más comerciales, fáciles de vender y tienen un valor mayor por m2, se corrigen las muestras parceladas o loteadas un 20% por tener un urbanismo y mejor paisajismo

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		NO	X	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.**	57
FECHA DEL INFORME	14 de febrero del 2017	**CODIGO**	LPR-IAV-0067-2017
DIRECCIÓN APROXIMADA	Vereda Santa Ana		
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		

DETERMINACIÓN DEL VALOR

ESTUDIO DE MERCADO

DIRECCIÓN	VALOR TOTAL	ÁREA	F. OFERTA	F. AREA	F. PARCELACIÓN	VALOR M²	DESCRIPCIÓN	FUENTE
P. LAS MESETAS	$ 320.000.000	4000	0,9	1	0,8	$ 57.600,00	Parcelación	
Ojo de agua	$ 280.000.000	5000	0,9	1	1	$ 50.400,00	independiente	
Ojo de agua	$ 180.000.000	2216	0,9	0,7	1	$ 51.173,29	independiente	
P. la querencia	$ 600.000.000	8800	0,9	1	0,8	$ 49.090,91	parcelacion	
Ojo de agua	$ 720.000.000	12000	0,9	1	1	$ 54.000,00		
PROMEDIO						$ 52.453		
DESVIACIÓN ESTÁNDAR						$ 3.393		
COEFICIENTE DE VARIACIÓN						6%		
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA						0,974424388		
LÍMITE SUPERIOR						$ 55.846		
LÍMITE INFERIOR						$ 49.060	**VALOR ADOPTADO**	$ 52.000

José Julián Mesa P.

FIRMA DEL AVALUADOR

RNA No.