FORMATO DE AVALUO DE PUNTOS MUESTRA

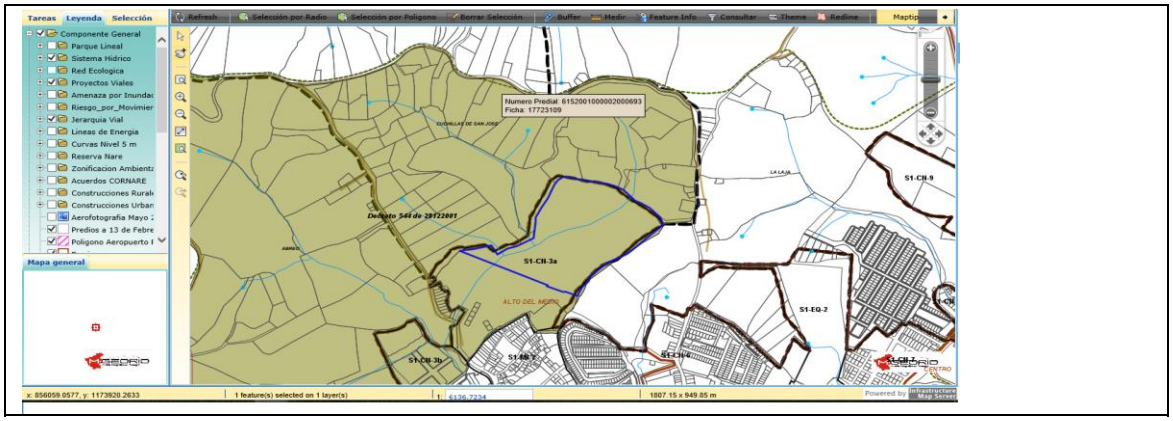
La Lonja
Ilustre inmobiliaria de Medellín y Antioquia

NOMBRE DEL AVALUADOR	**José Julián Mesa Posada**	**AVALUO No.**	**# 67**
FECHA DE LA VISITA	**29 de enero del 2017**	**CODIGO PUNTO**	**LPR-IAV-0077-2017**
FECHA DEL INFORME	**20 de febrero del 2017**	**TIPO AVALUO**	**COMERCIAL PUNTO MUESTRA**
SOLICITANTE	**SECRETARIA DE PLANEACIÓN RIONEGRO**	**VIGENCIA DEL AVALÚO**	**1 AÑO**

INFORMACIÓN GENERAL

DIRECCIÓN APROXIMADA	**Lote N° 1 Arrayanes**	MANZANA	59
BARRIO	**Arrayanes**	COMUNA / VEREDA	13
MUNICIPIO	**RIONEGRO - ANTIOQUIA**		
LOCALIZACIÓN PUNTO	Urbanización Arrayanes entrando por Fontibón		
USO ACTUAL	**Urbanización Arrayanes**	TRANSPORTE PÚBLICO	SI

CARTOGRAFIA (Sector correspondiente al punto)



ASPECTOS NORMATIVOS DE LA ZONA

CLASE DE SUELO

URBANO	X	EXPANSIÓN URBANA		PROTECCIÓN	
RURAL		SUBURBANO		CORREDOR SUBURBANO	

NORMA (POLIGONO)	S1-CN-3A
USO PRINCIPAL	Urbano residencial, vivienda.
USO COMPLEMENTARIO	Comercio minorista y usos complementarios a la vivienda.
OTROS USOS PERMITIDOS	Vivienda y Comercio minorista para la comunidad
USOS RESTRINGIDOS	Industria, Talleres, hoteleria, bares o similares
FUENTE	POT acuerdo 056 del 2011

DESCRIPCION NORMATIVIDAD

DENSIDAD	120 viviendas por hectareas	INDICE DE CONSTRUCCION	N/A	INDICE DE OCUPACIÓN	-
CESION A %	N/A	CESION B %	N/A	CESION C %	1,5% del área construida
RETIRO VIA	10.5 metros	ALTURA	5 Pisos	PATIO/SOLAR	9 m2
AFECTACIONES	Una quebrada cuza la urbanización Arrayanes				
FUENTE:	POT acuerdo 056 del 2011				
OBSERVACIONES					

REGISTRO FOTOGRAFICO

PUNTO

VISTA GENERAL

OBSERVACIONES:

Urbanización Arrayanes de vivienda VIS, hace falta pavimentacion de vias

José Julián Mesa P.

FIRMA DEL AVALUADOR
RNA No.

NOMBRE DEL AVALUADOR	José Julián Mesa Posada	**AVALÚO No.**	67
FECHA DEL INFORME	20 de febrero del 2017	**CÓDIGO**	LPR-IAV-0077-2017
DIRECCIÓN DEL APROXIMADA	Lote N° 1 Arrayanes		
MUNICIPIO	**RIONEGRO - ANTIOQUIA**		

CARACTERISTICAS GENERALES

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

ESTADO DE LAS VÍAS

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

CARACTERISTICAS DE LA ZONA

TOPOGRAFÍA:

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

LOTE TIPICO:

FRENTE	
FONDO	
ÁREA	20000 m^2

RELACIÓN FRENTE-FONDO: 1 : #¡DIV/0!

FORMA DE LOTES PREDOMINANTE:

RECTANGULAR	
IRREGULAR	X

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

CONSOLIDACIÓN ZONA	3
POTENCIAL DE DESARROLLO	2
IMPACTOS AMBIENTALES	1

METODOLOGÍA EMPLEADA PARA LA VALORACIÓN

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO	X	OTRO	
MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS O INGRESOS		CUÁL? DESCRIBA	
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 y ventas de inmuebles comparables
Consulta a constructores del sector
Consulta a inmobiliarios del sector
Potencial de desarrollo
Comercialización
Ventas de proyectos de interes social
Normatividad

VALOR FINAL

DIRECCIÓN	PUNTO No.	VALOR METRO CUADRADO
Lote N° 1 Arrayanes	67	$ 168.000

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

El sector en estudio durante los últimos años se ha venido consolidando en la construcción de vivienda de interés social, en el momento hay diferentes proyectos de este tipo en ventas y en construcción, lo que hace prever que tiene buenas perspectivas de comercialización.

OBSERVACIONES FINALES

El punto en estudio se comparó con lotes que tuvieran la posibilidad de desarrollarse en la modalidad de vivienda de interés social, en el mismo sector o similar, se les aplico un descuento de comercialización o descuento y se corrigieron también por ubicación con respecto al punto en estudio.

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 35 - Arrayanes

CAMBIOS POR LA OBRA EN CADA PUNTO

MODIFICA LA MOVILIDAD	SI		NO	X	POTENCIALIZA CAMBIO DE USO	SI		NO	X
MODIFICA LA ACCESIBILIDAD	SI	X	NO		MEJORA LA COMERCIALIZACIÓN	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)	X	MEDIO (3)		BAJO (2)		MUY BAJO (1)		NULO (0)	

NOMBRE DEL AVALUADOR	José Julián Mesa Posada	**AVALÚO No.**	67
FECHA DEL INFORME	20 de febrero del 2017	**CODIGO**	LPR-IAV-0077-2017
DIRECCIÓN APROXIMADA	Lote N° 1 Arrayanes		
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		

DETERMINACIÓN DEL VALOR

ESTUDIO DE MERCADO

DIRECCIÓN	ÁREA	VALOR TOTAL	F. UBICACIÓN	F. OFERTA	VALOR M²	DESCRIPCIÓN	FUENTE
Fontibon	56.910	$ 11.382.000.000	0,9	0,90	$ 162.000	Lote mejor ubicado	Propietario
Fontibon	18.005	$ 3.601.000.000	0,9	0,90	$ 162.000	Lote mejor ubicado	Propietario
Fontibon	200.000	$ 30.000.000.000	1,2	0,90	$ 162.000	Lote con peor ubicación, via estrecha	Inmobiliaria
Fontibon	30.000	$ 6.000.000.000	1	0,90	$ 180.000	Lote iguales caracteristicas	Inmobiliaria
PROMEDIO					$ 166.500,00		
DESVIACIÓN ESTÁNDAR					$ 9.000,000		
COEFICIENTE DE VARIACIÓN					5%		
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA					2		
LÍMITE SUPERIOR					$ 175.500,00		
LÍMITE INFERIOR					$ 157.500,00	**VALOR ADOPTADO**	$ 168.000

José Julián Mesa P.

FIRMA DEL AVALUADOR

RNA No.