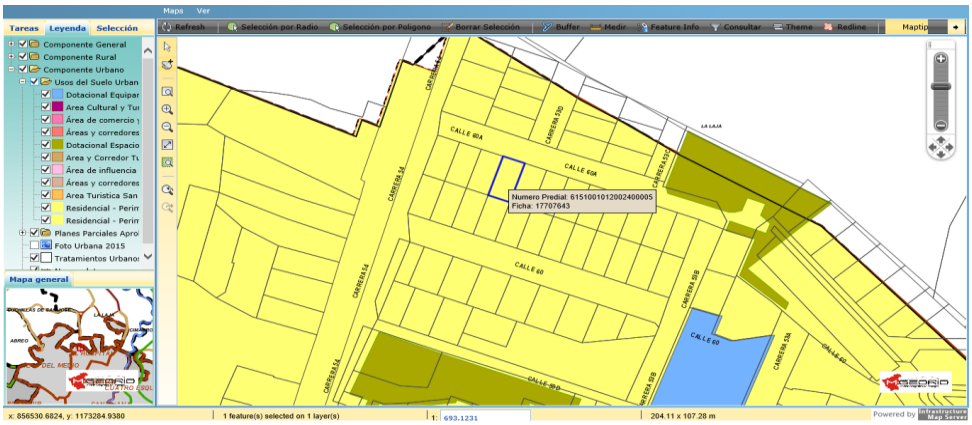
FORMATO DE AVALUO DE PUNTOS MUESTRA

NOMBRE DEL AVALUADOR	José Julián Mesa Posada	AVALUO No. #	68
FECHA DE LA VISITA	29 de enero del 2017	CODIGO PUNTO	LPR-IAV-0078-2017
FECHA DEL INFORME	14 de enero del 2017	TIPO AVALUO	COMERCIAL PUNTO MUESTRA
SOLICITANTE	SECRETARIA DE PLANEACIÓN RIONEGRO	VIGENCIA DEL AVALÚO	1 AÑO

INFORMACIÓN GENERAL

DIRECCIÓN APROXIMADA	Calle 60 A N° 53B 53	MANZANA	24
BARRIO	Laureles	COMUNA / VEREDA	12
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		
LOCALIZACIÓN PUNTO	Urbanización Horizontes		
USO ACTUAL	Lote	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-6
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	70	INDICE DE CONSTRUCCION	N/A	INDICE DE OCUPACIÓN	Patios y vacios
CESION A %	N/A	CESION B %	N/A	CESION C %	0,5 % del Área construida
RETIRO VIA	No	ALTURA	3	PATIO/SOLAR	9m2
AFECTACIONES	No se conocieron				
FUENTE:	POT acuerdo 056 del 2011				
OBSERVACIONES					

REGISTRO FOTOGRAFICO

PUNTO

VISTA GENERAL

OBSERVACIONES:

El punto en estudio se encuentra en el interior de La urbanización abierta Horizontes, tienes una fuerte pendiente y son lotes urbanizados de 72m2.

José Julián Mesa P.

FIRMA DEL AVALUADOR
RNA No.

NOMBRE DEL AVALUADOR	José Julián Mesa Posada	**AVALÚO No.**	68
FECHA DEL INFORME	14 de enero del 2017	**CÓDIGO**	LPR-IAV-0078-2017
DIRECCIÓN DEL APROXIMADA	Calle 60 A N° 53B 53		
MUNICIPIO	**RIONEGRO - ANTIOQUIA**		

CARACTERISTICAS GENERALES

SERVICIOS PÚBLICOS		RESTRICCIONES		ESTRATO		ESTADO DE LAS VÍAS			
						TIPO DE VIA:		ESPECIFICACIONES VIA	
ACUEDUCTO	x	VIALES		1		PRIMARIA		PAVIMENTO	x
ALCANTARILLADO	x	SERVIDUMBRES		2		SECUNDARIA		BASE GRANULAR	
ENERGÍA ELÉCTRICA	x	RETIRO QUEBRADA		3	x	TERCIARIA		SUB-BASE GRANULAR	
ALUMBRADO	x	INSTITUCIONALES		4		ARTERIA MAYOR		DESTAPADA (TIERRA)	
TELEFONÍA	x	PATRIMONIALES		5		ARTERIA MENOR		RIELES	
GAS NATURAL	x	AMBIENTALES				COLECTORA MAYOR		SERVIDUMBRE	
BANDA ANCHA/TELEVISION	x					COLECTORA MENOR	x		

CARACTERISTICAS DE LA ZONA

TOPOGRAFÍA:

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

LOTE TIPICO:

FRENTE	6
FONDO	12
ÁREA	72 m^2

RELACIÓN FRENTE-FONDO: 1 : 0,5

FORMA DE LOTES PREDOMINANTE:

RECTANGULAR	x
IRREGULAR	

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

CONSOLIDACIÓN ZONA	4,5
POTENCIAL DE DESARROLLO	1
IMPACTOS AMBIENTALES	1

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 existian 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

VALOR FINAL

DIRECCIÓN	PUNTO No.	VALOR METRO CUADRADO
Calle 60 A N° 53B 53	68	$ 1.058.000

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

Buenas facilidades de comercialización es un sector consolidado en vivienda unifamiliar, bifamiliar y está cerca al centro de Rionegro.

OBSERVACIONES FINALES

Para el cálculo del valor se buscaron ofertas de lotes urbanizados comparables, encontrando de la urbanización Altos del Lago es lo más parecido, se tomaron muestras de este sector y se corrigieron por oferta o descuento y por edad por ser Altos del lago una urbanización más nueva, también se corrigen las muestras un 10% por la pendiente fuerte que tiene el 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 34 - carrera 52 desde Fontibón hasta CC San Nicolas

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.**	68
FECHA DEL INFORME	14 de enero del 2017	**CODIGO**	LPR-IAV-0078-2017
DIRECCIÓN APROXIMADA	Calle 60 A N° 53B 53		
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		

DETERMINACIÓN DEL VALOR

ESTUDIO DE MERCADO

DIRECCIÓN	VALOR TOTAL	ÁREA	F. OFERTA	F. EDAD	F. PENDIENTE	VALOR M²	DESCRIPCIÓN	FUENTE
Altos del Lago	$ 75.240.000	73,5	0,95	0,8	0,9	$ 1.023.673,47	Lote de 72m² urbanizado	INMOBILIARIO
Altos del Lago	$ 82.080.000	73,5	0,95	0,8	0,9	$ 1.116.734,69	Lote de 72m² urbanizado	INMOBILIARIO
Altos del Lago	$ 82.080.000	73,5	0,95	0,8	0,9	$ 1.116.734,69	Lote de 72m² urbanizado	INMOBILIARIO
Altos del Lago	$ 71.820.000	73,5	0,95	0,8	0,9	$ 977.142,86	Lote de 72m² urbanizado	INMOBILIARIO

PROMEDIO	$ 1.058.571,43		
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	$ 69.795,92		
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	7%		
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA	-0,37037037		
LÍMITE SUPERIOR	$ 1.128.367,35		
LÍMITE INFERIOR	$ 988.775,51	**VALOR ADOPTADO**	$ 1.058.571,43

José Julián Mesa P.

FIRMA DEL AVALUADOR
RNA No.