FORMATO DE AVALUO DE PUNTOS MUESTRA

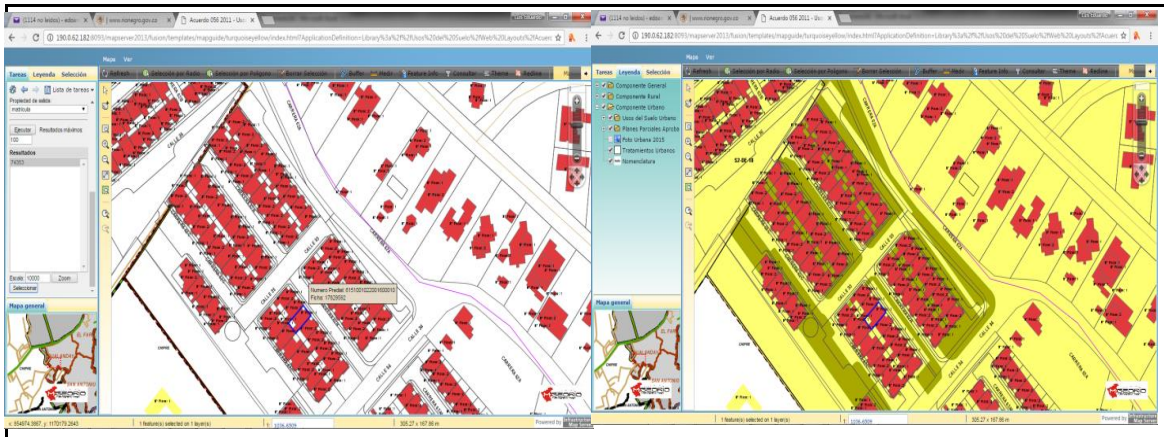
La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

NOMBRE DEL AVALUADOR	LUIS EDUARDO LONDOÑO RAMIREZ	AVALUO No.	77
FECHA DE LA VISITA	Enero 17 de 2017	CODIGO PUNTO	LPR-IAV-0087-2017
FECHA DEL INFORME	Febreo 18 de 2017	TIPO AVALUO	COMERCIAL PUNTO MUESTRA
SOLICITANTE	SECRETARIA DE PLANEACIÓN RIONEGRO	VIGENCIA DEL AVALÚO	1 AÑO

INFORMACIÓN GENERAL

DIRECCIÓN APROXIMADA	AL INTERIOR DE LA VÍA 24: Interior de la Urb. Villas de Gualanday III	MANZANA	
BARRIO	Villas de Gualanday III	COMUNA / VEREDA	
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		
LOCALIZACIÓN PUNTO	Latitud: 6°8´0,20" N Longitud: 75°23´15,40" O Altitud: 2.121 msnm		
USO ACTUAL	Residencial Unifamiliar	TRANSPORTE PÚBLICO	Bueno: Bus, Buseta, Taxi

CARTOGRAFIA (Sector correspondiente al punto)



ASPECTOS NORMATIVOS DE LA ZONA

CLASE DE SUELO

URBANO	X	EXPANSIÓN URBANA		PROTECCIÓN	
RURAL		SUBURBANO		CORREDOR SUBURBANO	

NORMA (POLIGONO)	S2-CN-15
USO PRINCIPAL	Residencial
USO COMPLEMENTARIO	Comercio Minorista
OTROS USOS PERMITIDOS	Servicios Mercantiles, Servicios Básicos a la Comunidad e Industrial Artesanal
USOS RESTRINGIDOS	Industrial
FUENTE	POT Acuerdo Municipal 056 de 2011

DESCRIPCION NORMATIVIDAD

DENSIDAD	30 Viv / Ha	INDICE DE CONSTRUCCION	N.A.	INDICE DE OCUPACIÓN	Patios y Vacíos
CESION A %	22% del A.B.	CESION B %	32% del A.B.	CESION C %	1% delA.B.
RETIRO VIA	10,50 al eje de la vía	ALTURA	2 Pisos más Mansarda	PATIO/SOLAR	Minimo 6,25 M2
AFECTACIONES	No tiene				
FUENTE:	POT Acuerdo Municipal 056 de 2011				
OBSERVACIONES	Predio medianero localizado al interior de la Urb. Villas de Gualanday III.				

REGISTRO FOTOGRAFICO

PUNTO

VISTA GENERAL

OBSERVACIONES:

Consolidación Alta. Unidad residencial abierta. Vivienda unifamiliar .

FIRMA DEL AVALUADOR

RNA No. 1010

NOMBRE DEL AVALUADOR	LUIS EDUARDO LONDOÑO RAMIREZ	**AVALÚO No.**	77
FECHA DEL INFORME	Febreo 18 de 2017	**CÓDIGO**	LPR-IAV-0087-2017
DIRECCIÓN DEL APROXIMADA	AL INTERIOR DE LA VÍA 24: Interior de la Urb. Villas de Gualanday III		
MUNICIPIO	**RIONEGRO - ANTIOQUIA**		

CARACTERISTICAS GENERALES

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

ESTADO DE LAS VÍAS

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

CARACTERISTICAS DE LA ZONA

TOPOGRAFÍA:

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

LOTE TIPICO:

FRENTE		6,764
FONDO		13,68
ÁREA	94	m^2

RELACIÓN FRENTE-FONDO: 1 : 0,494444444

FORMA DE LOTES PREDOMINANTE:

RECTANGULAR	X
IRREGULAR	

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

CONSOLIDACIÓN ZONA	5
POTENCIAL DE DESARROLLO	2
IMPACTOS AMBIENTALES	1

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:

1. Predio típico del sector
2. Acorde al uso económico de la zona
3. Valorización positiva
4. Oferta de mercado alta
5. Demanda de mercado alta
6. Actividad edificadora en el sector alta
7. Buena localización dentro de la vereda

VALOR FINAL

DIRECCIÓN	PUNTO No.	VALOR METRO CUADRADO
AL INTERIOR DE LA VÍA 24: Interior de la Urb. Villas de Gualar	LPR-IAV-0087-2017	$1´800.000

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

OBSERVACIONES FINALES Sector residencial unifamiliar consolidado. La vía de interés es estrecha y peligrosa.

FIRMA DEL AVALUADOR
RNA No. 1010

ANALISIS DE LA PREFACTIBILIDAD

Evalúe el beneficio potencial que aportaría la obra respecto al punto de avalúo **OBRA ANALIZADA:** **AL INTERIOR DE LA VÍA 24: Interior de la Urb. Villas de Gualanday III**

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	MEJORA LA COMERCIALIZACIÒN	SI		NO X
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)		BAJO (2)	X	MUY BAJO (1)		NULO (0)	

NOMBRE DEL AVALUADOR	LUIS EDUARDO LONDOÑO RAMIREZ	**AVALÚO No.**	77
FECHA DEL INFORME	Febreo 18 de 2017	**CODIGO**	LPR-IAV-0087-2017
DIRECCIÓN APROXIMADA	AL INTERIOR DE LA VÍA 24: Interior de la Urb. Villas de Gualanday III		
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		

DETERMINACIÓN DEL VALOR

ESTUDIO DE MERCADO

No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR PEDIDO	%. NEG.	VALOR DEPURADO	LOTE		CONSTRUCCIÓN		VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN	FUENTE
						ÁREA EN M2	V/M2	ÁREA EN M2	V/M2		
1	Casa	Villas de Gualanday	$ 420.000.000	5%	$ 399.000.000	94,00	$ 1.898.936	147,0	$ 1.500.000	$ 220.500.000	http://www.vendoyarriendo.com/casa/antioquia/rionegro/numeroweb/184999
2	Casa	Villas de Gualanday	$ 350.000.000	5%	$ 332.500.000	94,00	$ 1.571.277	132,0	$ 1.400.000	$ 184.800.000	http://www.icasas.com.co/venta/casas-antioquia-rionegro/casa-gualanday-rionegro_603020?param-urlBase=/venta/residenciales-casas-
3	Casa	Villas de Gualanday	$ 450.000.000	5%	$ 427.500.000	94,00	$ 1.744.681	155,0	$ 1.700.000	$ 263.500.000	http://espaciourbano.com/BR_FichaDetalle_Vivienda.asp?xId=325880
4	Casa	Villas de Gualanday	$ 420.000.000	5%	$ 399.000.000	94,00	$ 1.861.702	140,0	$ 1.600.000	$ 224.000.000	http://www.a-solucioninmobiliaria.com/main-inmueble-info-180779.htm?utm_source=Trovit&utm_
5	Casa	Villas de Gualanday	$ 465.000.000	5%	$ 441.750.000	94,00	$ 1.925.000	163,0	$ 1.600.000	$ 260.800.000	http://www.a-solucioninmobiliaria.com/main-inmueble-info-206494.htm?utm_source=Trovit&utm_medium=CPC&utm_campaign=Premium#.WJpeNtLhA1I

PROMEDIO	$ 1.800.319,15
DESVIACIÓN ESTANDAR	$ 145.425,77
COEFICIENTE DE VARIACION	8%
LÍMITE SUPERIOR	$ 1.945.745
LIMITE INFERIOR	$ 1.654.893
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA	-123%

VALOR ADOPTADO	1.800.000.000

FIRMA DEL AVALUADOR
RNA No. 1010