FORMATO DE AVALUO DE PUNTOS MUESTRA

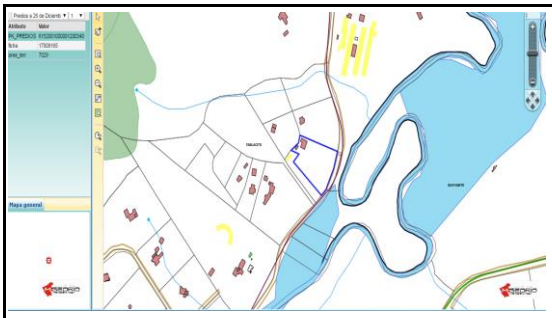
La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

NOMBRE DEL AVALUADOR	**JUAN JOSE BOTERO**	**AVALUO No.**	**79**
FECHA DE LA VISITA	**18 DE ENERO DE 2017**	**CODIGO PUNTO**	**LPR-IAV-0089-2017**
FECHA DEL INFORME	**15 DE FEBRERO DE 2017**	**TIPO AVALUO**	**COMERCIAL PUNTO MUESTRA**
SOLICITANTE	**SECRETARIA PLANEACIÓN RIONEGRO**	**VIGENCIA DEL AVALÚO**	**1 AÑO**

INFORMACIÓN GENERAL

DIRECCIÓN APROXIMADA	**KM 2,8 VIA EL TABLAZO- VIA LLANOGRANDE**	MANZANA	NO APLICA
BARRIO	**NO APLICA**	COMUNA / VEREDA	TABLACITO
MUNICIPIO	**RIONEGRO - ANTIOQUIA**		
LOCALIZACIÓN PUNTO	KM 2,8 VIA EL TABLAZO- VIA LLANOGRANDE		
USO ACTUAL	**AGROPECUARIO Y RESIDENCIAL**	TRANSPORTE PÚBLICO	BUENO SERVICIO URBANO RIONEGRO

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 MANEJO AGROPECUARIO- REGULACION HIDRICA- PROTECCION FORESTAL
USO PRINCIPAL	Vivienda campesina, Condominios campesinos
USO COMPLEMENTARIO	Vivienda VIS y VIP, Comercio de viveres y mercancias, Servicios a la comunidad, Equipamientos comunales
OTROS USOS PERMITIDOS	Vivienda, servicios y coomercios y equipamientos
USOS RESTRINGIDOS	Usos con impactos ambientales o urbanisticos mayor que los que soporta el territorio; usos cuyas demandas de espacio público, movilidad, servicios y equipamientos superen la capacidad de soporte del territorio; Industria y Minería.
FUENTE	ACUERDO N° 056 DE 2011 (POT VIGENTE)

DESCRIPCION NORMATIVIDAD

DENSIDAD	1 Viv/ha A.B. (MA) y Tipologia Unifamiliar	INDICE DE CONSTRUCCION	No aplica	INDICE DE OCUPACIÓN	30% Otros usos
CESION A %	Cesion y construcción de vías terciarias	CESION B %	Cesion para espacio publico- Red Ecológica	CESION C %	Equipamentos en centro poblado
RETIRO VIA	22,5 metros al eje	ALTURA	2 pisos	PATIO/SOLAR	No aplica
AFECTACIONES	Retiros por quebradas o fuentes hidricas, areas de protección forestal y altas pendientes				
FUENTE:	ACUERDO N° 056 DE 2011 (POT VIGENTE)				
OBSERVACIONES					

REGISTRO FOTOGRAFICO

PUNTO 79

VISTA GENERAL

OBSERVACIONES: El punto de referencia esta sobre un predio con frente sobre la vía de area menor a una hectárea, que es una tipologia frecuente en el sector.
El predio esta localizado sobre la vía N° 10: La Pica- Cruce El Tablazo

FIRMA DEL AVALUADOR
RNA No. 3347

NOMBRE DEL AVALUADOR	JUAN JOSE BOTERO	**AVALÚO No.**	PUNTO 79
FECHA DEL INFORME	15 DE FEBRERO DE 2017	**CÓDIGO**	LPR-IAV-0089-2017
DIRECCIÓN DEL APROXIMADA	KM 2,8 VIA EL TABLAZO- VIA LLANOGRANDE		
MUNICIPIO	**RIONEGRO - ANTIOQUIA**		

CARACTERISTICAS GENERALES

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

ESTADO DE LAS VÍAS

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

CARACTERISTICAS DE LA ZONA

TOPOGRAFÍA:		LOTE TIPICO:		FORMA DE LOTES PREDOMINANTE:	
PLANA < 3%		FRENTE	85		
SUAVE 3-5%		FONDO	85		
MEDIA 5-10%	X	**ÁREA**	m^2	RECTANGULAR	
FUERTE 10-25%		**RELACIÓN FRENTE-FONDO:**		IRREGULAR	X
ESCARPADA >25%		1 :	1		

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

CONSOLIDACIÓN ZONA	4
POTENCIAL DE DESARROLLO	3
IMPACTOS AMBIENTALES	3

METODOLOGÍA EMPLEADA PARA LA VALORACIÓN

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO	X	OTRO	
MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS O INGRESOS			
MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN			
MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL			
ENCUESTA*			

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:

Se observa una tipologia de predios de una cuadra o una hectarea como lo permite actualmente la norma, en un entorno donde aparece el rio Negro y sus llanuras de inundación con predios grandes de varias hectareas. En el sector hay algunas parcelaciones ya realizadas y una consolidación residencial mas marcada, lo que responde también a un topografia mas suave u ondulada.

Se adopta el valor promedio de la muestra por considerarse que las condiciones de topografía y tamaño de los predios tienen variaciones significativas que pueden generar diferencias de valor dentro del sector.

VALOR FINAL

DIRECCIÓN	PUNTO No.	VALOR METRO CUADRADO
KM 2,8 VIA EL TABLAZO- VIA LLANOGRANDE	SETENTA Y NUEVE (79)	$ 104.000

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

Las condiciones de la norma vigente no favorecen a predios encontrados en el sector, con areas de 1, 2 ó mas hectareas, ya que limitan su subdivisión. La vocación del sector es cada vez mas residencial, como puede verse en las parcelaciones del entorno como son Normandía y Sierra Alta, y por lo general este tipo de uso requiere de tipologias de lotes menores de una cuadra

OBSERVACIONES FINALES

FIRMA DEL AVALUADOR

RNA No. 3347

ANALISIS DE LA PREFACTIBILIDAD

Evalúe el beneficio potencial que aportaría la obra respecto al punto de avalúo **OBRA ANALIZADA:** Vía N° 10: La Pica- Cruce El Tablazo

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		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	JUAN JOSE BOTERO	**AVALÚO No.**	PUNTO 79
FECHA DEL INFORME	15 DE FEBRERO DE 2017	**CODIGO**	LPR-IAV-0089-2017
DIRECCIÓN APROXIMADA	KM 2,8 VIA EL TABLAZO- VIA LLANOGRANDE		
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		

DETERMINACIÓN DEL VALOR

ESTUDIO DE MERCADO

DIRECCIÓN	VALOR TOTAL	DEPUR. %	VALOR DEPURADO	ÁREA	VALOR M²	DESCRIPCIÓN	FUENTE
Vereda Tablacito Familia Isaza	$ 600.000.000,00	5%	$ 570.000.000,00	5300,00	$ 107.547,17	Dato de Venta Reciente Cod. 1774	Sueños y Tierras
Vereda Tablacito Sector Normandia	$ 1.849.982.000,00	5%	$ 1.757.482.900,00	16538,00	$ 106.269,37	Oferta en Pendiente Cod. 2428	Sueños y Tierras
Vereda Tablacito sobre la vía	$ 573.000.000,00	5%	$ 544.350.000,00	5210,00	$ 104.481,77	http://www.luish.com/propiedad/1538743/lote-oriente-antioqueno-o7776/?stype=grid&pag=1&dty=1	Luis H Londoño
Vereda Tablacito cerca a la Pica	$ 532.517.000,00	5%	$ 505.891.150,00	5300,00	$ 95.451,16	http://www.luish.com/propiedad/773501/finca-oriente-antioqueno-o6336/?stype=grid&pag=1	Luis H Londoño
PROMEDIO					$ 103.437,37		
DESVIACIÓN ESTÁNDAR					5470,557725		
COEFICIENTE DE VARIACIÓN					5%		
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA					-1,694330988		
LÍMITE SUPERIOR					108907,9251		
LÍMITE INFERIOR					97966,80967	**VALOR ADOPTADO**	$ 104.000

FIRMA DEL AVALUADOR
RNA No. 3347