FORMATO DE AVALUO DE PUNTOS MUESTRA

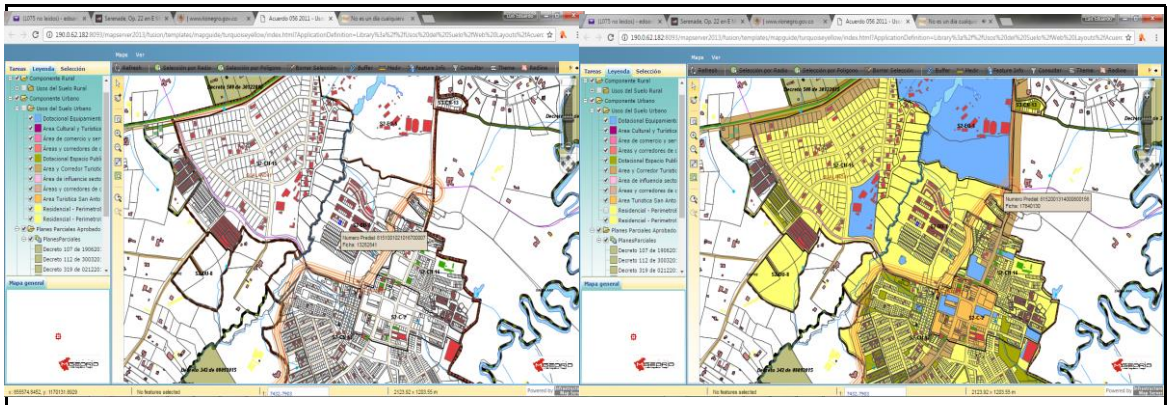
La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

NOMBRE DEL AVALUADOR	LUIS EDUARDO LONDOÑO RAMIREZ	AVALUO No.	82
FECHA DE LA VISITA	Enero 17 de 2017	CODIGO PUNTO	LPR-IAV-0092-2017
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 13: Kakaraka-Ipanema-Casa Mía**	MANZANA	
	Sobre la Calle 26 por Carrera 56 A		
BARRIO	**Urb. PietraSanta, San Antonio de Pereira**	COMUNA / VEREDA	
MUNICIPIO	**RIONEGRO - ANTIOQUIA**		
LOCALIZACIÓN PUNTO	**Latitud: 6°7´59,31" N Longitud: 75°22´55,20" O Altitud: 2.111 msnm**		
USO ACTUAL	**Lote Urbanizado con construcción**	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-DU-7
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	50 Viv / Ha	INDICE DE CONSTRUCCION	N.A.	INDICE DE OCUPACIÓN	40%
CESION A %	22 % del A.B.	CESION B %	32 % del A.B.	CESION C %	1 % del A.B.
RETIRO VIA	7 mts al eje de la vía	ALTURA	2 pisos más mansarda	PATIO/SOLAR	Mínimo 6,25 M2
AFECTACIONES	No tiene				
FUENTE:	POT Acuerdo Municipal 056 de 2011				
OBSERVACIONES	Unidad residencial de estrato medio alto.				

REGISTRO FOTOGRAFICO

PUNTO

VISTA GENERAL

OBSERVACIONES:

Consolidación Media.

FIRMA DEL AVALUADOR
RNA No. 1010

NOMBRE DEL AVALUADOR	LUIS EDUARDO LONDOÑO RAMIREZ	**AVALÚO No.**	82
FECHA DEL INFORME	Febreo 18 de 2017	**CÓDIGO**	LPR-IAV-0092-2017
DIRECCIÓN DEL APROXIMADA	Al Interior de la Vía 13: Kakaraka-Ipanema-Casa Mía		
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		RIELES	
COLECTORA MAYOR	X	SERVIDUMBRE	
COLECTORA MENOR			

CARACTERISTICAS DE LA ZONA

TOPOGRAFÍA:		LOTE TIPICO:			FORMA DE LOTES PREDOMINANTE:	
PLANA < 3%		FRENTE	9			
SUAVE 3-5%	X	FONDO	12,55			
MEDIA 5-10%		**ÁREA**	113	m^2	RECTANGULAR	X
FUERTE 10-25%		**RELACIÓN FRENTE-FONDO:**			IRREGULAR	
ESCARPADA >25%		1	:	0,717131474		

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

CONSOLIDACIÓN ZONA	3
POTENCIAL DE DESARROLLO	5
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:

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 13: Kakaraka-Ipanema-Casa Mía	LPR-IAV-0092-2017	$1´800.000

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

OBSERVACIONES FINALES Sector localizado al interior de la vía en estudio, en una urbanización residencial en proceso de consolidación.

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:** **Vía 13: Kakaraka-Ipanema-Casa Mía**

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	X	NO		CALIDAD DE VIDA	SI	X	NO	

PONDERACIÓN DEL BENEFICIO POR OBRA EN CADA PUNTO

MUY ALTO (5)	X	ALTO (4)		MEDIO (3)		BAJO (2)		MUY BAJO (1)		NULO (0)	

NOMBRE DEL AVALUADOR	LUIS EDUARDO LONDOÑO RAMIREZ	**AVALÚO No.**	82
FECHA DEL INFORME	Febreo 18 de 2017	**CODIGO**	LPR-IAV-0092-2017
DIRECCIÓN APROXIMADA	Al Interior de la Vía 13: Kakaraka-Ipanema-Casa Mía		
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		

DETERMINACIÓN DEL VALOR

ESTUDIO DE MERCADO

DIRECCIÓN	VALOR TOTAL	ÁREA	F. OFERTA	F. ÁREA	VALOR M²	DESCRIPCIÓN	FUENTE
URBANIZACIÓN PIETRASANTA	167.000.000	85,5	0,95	1,0	1.855.556	Venta de lote. Hermosa unidad en San Antonio de Pereira,Pietra Santa, lejos del ruido, sector tranquilo	http://www.ventapropi.com/main-inmueble-info-200594.htm?utm_source=Trovit&utm_medium=CPC&utm_campaign=Premium#.WJpsJNLhA1I
URBANIZACIÓN PIETRASANTA	200.000.000	112	0,90	1,2	1.928.571	Lote en unidad abierta en San Antonio cerca al parque	http://www.luish.com/propiedad/2762172/lote-oriente-antioqueno-8375/?stype=grid&pag=1
URBANIZACIÓN PIETRASANTA	190.000.000	110,53	0,90	1,2	1.856.510	Venta lote PietraSanta Urbanización con planos aprobados. Para construir casa de dos pisos, área aprobada de construcción de 147,74 mtrs,131,01 mtrs, 119,61 mtrs y 112,17mtrs. Estrato 4	http://co.iwanti.com/terrenos_ganga-lote-110-53-mtrs-pietra-santa-urbanizacin_idd_16094366
URBANIZACIÓN PIETRASANTA	170.000.000	89	0,90	1,0	1.719.101	Venta de Lote Código Fincaraiz: 2469768	http://www.fincaraiz.com.co/lote-en-venta/rionegro/san_antonio-det-2469768.aspx
PROMEDIO					1.839.934		
DESVIACIÓN ESTÁNDAR					87.514		
COEFICIENTE DE VARIACIÓN					5%		
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA					-1,053860049		
LÍMITE SUPERIOR					1.927.448		
LÍMITE INFERIOR					1.752.421	**VALOR ADOPTADO**	1.800.000

FIRMA DEL AVALUADOR
RNA No. 1010