FORMATO DE AVALUO DE PUNTOS MUESTRA

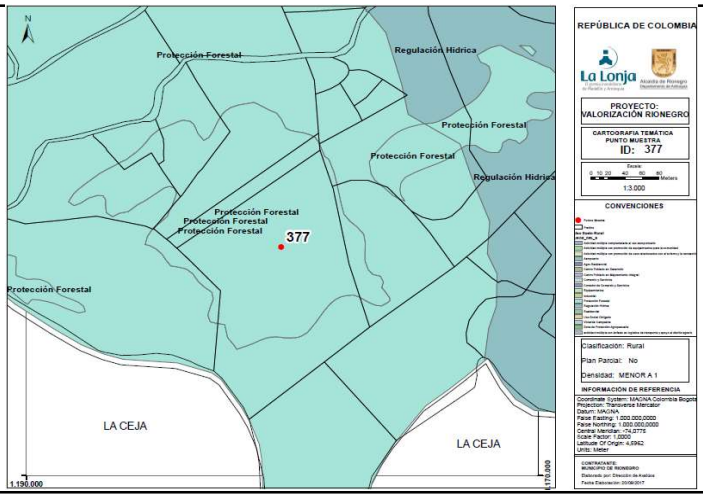
La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

NOMBRE DEL AVALUADOR	FRANCISCO VALLEJO SANTIUSTY	AVALUO No.	LPR-IAV-677 2017
FECHA DE LA VISITA	9/09/2017	CODIGO PUNTO	377
FECHA DEL INFORME	25/10/2017	TIPO AVALUO	COMERCIAL PUNTO MUESTRA
SOLICITANTE	SECRETARIA DE PLANEACIÓN	VIGENCIA DEL AVALÚO	1 AÑO

INFORMACIÓN GENERAL

DIRECCIÓN APROXIMADA	3,3 km de la Vía San Nicolas - La Ceja	MANZANA	
BARRIO	EL CAPIRO	COMUNA / VEREDA	EL CAPIRO
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		
LOCALIZACIÓN PUNTO	6.0664, -75.406		
USO ACTUAL	Protección Forestal	TRANSPORTE PÚBLICO	No tiene

CARTOGRAFIA (Sector correspondiente al punto)



ASPECTOS NORMATIVOS DE LA ZONA

CLASE DE SUELO

URBANO		EXPANSIÓN URBANA		PROTECCIÓN	
RURAL	X	SUBURBANO		CORREDOR SUBURBANO	

NORMA (POLIGONO)	
USO PRINCIPAL / COMPLEMENTARI	Actividades de protección, regulación y control dirigidas al mantenimiento y biodiversidad, sin la intervención humana.
USOS RESTRINGIDOS/PROHIBIDOS	Todos los usos que no se encuentres especificados como principales o condicionados en la Resolución 1510 del 5 de agosto de 2010 de CORNARE.
FUENTE	Acuerdo 056 de 2011

DESCRIPCION NORMATIVIDAD

DENSIDAD	1 Viv/2 ha (A.B)	INDICE DE CONSTRUCCIOI		INDICE DE OCUPACIÒN	
CESION A %		CESION B %		CESION C %	PATIO/SOLAR
AFECTACIONES		RETIRO VIAL			
FUENTE:	Acuerdo 056 de 2011				

ALTURA — ALTURA SEGÚN NORM 2 Viv. PISO(S) — ALTURA PREDOMINANTE 1 PISO(S)

REGISTRO FOTOGRAFICO

PUNTO

VISTA GENERAL

OBSERVACIONES:

FIRMA

FRANCISCO VALLEJO SANTIUSTY

RNA No. 3043

NOMBRE DEL AVALUADOR	FRANCISCO VALLEJO SANTIUSTY	**AVALÚO No.**	LPR-IAV-677 2017
FECHA DEL INFORME	25/10/2017	**CÓDIGO**	377
DIRECCIÓN DEL APROXIMADA	3,3 km de la Vía San Nicolas - La Ceja		
MUNICIPIO	**RIONEGRO - ANTIOQUIA**		

CARACTERISTICAS GENERALES

SERVICIOS PÚBLICOS		RESTRICCIONES		ESTRATO	
ACUEDUCTO	X	VIALES		1	
ALCANTARILLADO		SERVIDUMBRES		2	X
ENERGÍA ELÉCTRICA		RETIRO QUEBRADA		3	
ALUMBRADO		INSTITUCIONALES		4	
TELEFONÍA		PATRIMONIALES		5	
GAS NATURAL		AMBIENTALES		6	
BANDA ANCHA/TELEVISION					

ESTADO DE LAS VÍAS

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

CARACTERISTICAS DE LA ZONA

TOPOGRAFÍA:

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

LOTE TIPICO:

FRENTE	21
FONDO	172
ÁREA	30000 m^2

RELACIÓN FRENTE-FONDO: 1 : 0,122093023

FORMA DE LOTES PREDOMINANTE:

RECTANGULAR	
IRREGULAR	X

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

CONSOLIDACIÓN ZONA	4
POTENCIAL DE DESARROLL(	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:

Para la determinacion del valor se usa el metodo comparartivo de mercado, con muestras tomadas en sitio y portales electronicos, se realiza una depuración por negociación del 10% y se descuentan las construcciones que tengan las muestras por el metodo de costo de reposición.

VALOR FINAL

DIRECCIÓN	PUNTO No.	VALOR METRO CUADRADO
3,3 km de la Vía San Nicolas - La Ceja	377	$ 23.000

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

Zona consolidada dentro de los parametros normativos y con un impacto minimo sobre las obras a desarrollar, asi que las perspectivas de comercializacion permanecen bajas

Observaciones Finales

FIRMA DEL AVALUADOR
FRANCISCO VALLEJO SANTIUSTY
RNA No. 3043

ANALISIS DEL PROYECTO

CAMBIOS POR LA OBRA EN CADA PUNTO

MODIFICA LA MOVILIDAD	SI		NO	X	POTENCIALIZA CAMBIO DE USO	SI		NO	X
MODIFICA LA ACCESIBILIDAD	SI		NO	X	MEJORA LA COMERCIALIZACIÒN	SI		NO	X
SERVICIOS PUBLICOS	SI		NO	X	MEJORA CALIDAD DE VIDA	SI		NO	X

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	FRANCISCO VALLEJO SANTIUSTY	**AVALÚO No.**	LPR-IAV-677 2017
FECHA DEL INFORME	25/10/2017	**CODIGO**	377
DIRECCIÓN APROXIMADA	3,3 km de la Vía San Nicolas - La Ceja		
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		

DETERMINACIÓN DEL VALOR

ESTUDIO DE MERCADO

OFERTA	DIRECCIÓN	VALOR TOTAL DEPURADO	ÁREA	VALOR m²	DESCRIPCIÓN	FUENTE
D37	RIONEGRO LA QUIEBRA	$ 2.200.000.000	100000	$ 20.900	Lote en la Vereda Santa Teresa, Rionegro. Superficie 24.000 metros cuadrados; 6.322 metros del lote están en bosque nativo.	http://www.orienteraiz.co/venta/lote/rionegro/santa-teresa/propiedad-2729.html
D94	LEJOS DEL NIDO	$ 3.697.000.000	142171	$ 24.184	Lote en Rionegro, vía Rionegro – La Ceja, acceso por carretera destapada (1 kilómetro), tiene una extensión de 10.000 metros cuadrados	http://www.orienteraiz.co/venta/lote/rionegro/vereda-santa-teresa/propiedad-2680.html
D150	LA CEJA EL TAMBO	$ 4.500.000.000	179200	$ 22.473	Lote en la vereda Santa Teresa, Rionegro de 16.000 metros cuadrados.	http://www.orienteraiz.co/venta/lote/rionegro/vereda-santa-teresa/propiedad-2594.html

PROMEDIO	$ 22.519		
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	$ 1.642		
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	7,29%		
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA	0,125211465		
LÍMITE SUPERIOR	$ 24.161		
LÍMITE INFERIOR	$ 20.877	**VALOR ADOPTADO**	$ 23.000

FRANCISCO VALLEJO SANTIUSTY
RNA No. 3043