FORMATO DE AVALUO DE PUNTOS MUESTRA

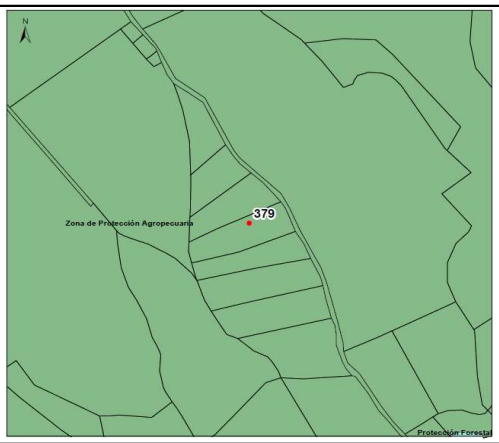
La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

NOMBRE DEL AVALUADOR	**FRANCISCO VALLEJO SANTIUSTY**	**AVALUO No.**	**LPR-IAV-679 2017**
FECHA DE LA VISITA	**9/09/2017**	**CODIGO PUNTO**	**379**
FECHA DEL INFORME	**25/10/2017**	**TIPO AVALUO**	**COMERCIAL PUNTO MUESTRA**
SOLICITANTE	**SECRETARIA DE PLANEACIÓN**	**VIGENCIA DEL AVALÚO**	**1 AÑO**

INFORMACIÓN GENERAL

DIRECCIÓN APROXIMADA	**2 km desde la Vía San Nicolas -La Ceja**	MANZANA	
BARRIO	**PONTEZUELA**	COMUNA / VEREDA	PONTEZUELA
MUNICIPIO	**RIONEGRO - ANTIOQUIA**		
LOCALIZACIÓN PUNTO		6.07281, -75.41202	
USO ACTUAL	**Zona de Protección Agropecuaria**	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 / COMPLEMENTARIO	Ecoturismo, Producción y mejoramiento de actividad agropecuaria. Cultivos según la Aptitud del suelo.
USOS RESTRINGIDOS/PROHIBIDOS	Floricultivos, Explotación de recursos naturales. Vivienda. Usos complementarios a la actividad agricola. / Industria. Parcelaciones y Condominios.
FUENTE	Acuerdo 056 de 2011

DESCRIPCION NORMATIVIDAD

DENSIDAD	1 Viv/ha (A.B)	INDICE DE CONSTRUCCION		INDICE DE OCUPACIÒN	30% O. Usos
CESION A %		CESION B %		CESION C %	
PATIO/SOLAR					
AFECTACIONES		RETIRO VIAL			
FUENTE:	Acuerdo 056 de 2011				
ALTURA	ALTURA SEGÚN NORMA 2 Viv, 4 O. Usos 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-679 2017
FECHA DEL INFORME	25/10/2017	**CÓDIGO**	379
DIRECCIÓN DEL APROXIMADA	2 km desde 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	X	RETIRO QUEBRADA		3	
ALUMBRADO	X	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%	X
MEDIA 5-10%	
FUERTE 10-25%	
ESCARPADA >25%	

LOTE TIPICO:

FRENTE	34
FONDO	139
ÁREA	5000 m^2
RELACIÓN FRENTE-FONDO:	1 : 0,244604317

FORMA DE LOTES PREDOMINANTE:

RECTANGULA	
IRREGULAR	X

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

CONSOLIDACIÓN ZONA	4
POTENCIAL DE DESARROLL(	2
IMPACTOS AMBIENTALES	2

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? DESCR ___

*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
2 km desde la Vía San Nicolas -La Ceja	379	$ 90.000

PERSPECTIVAS DE COMERCIALIZACIÓN **(Califiquela de 1 a 5, siendo 5 la mejor. Describalas)** **CALIFICACIÓN** 2

Zona consolidida con uso diferente al normativo, la cual no tendra un impacto significtivo con las nuevas obras

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-679 2017
FECHA DEL INFORME	25/10/2017	**CODIGO**	379
DIRECCIÓN APROXIMADA	2 km desde 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
F128	**RIONEGRO HIGUERON**	$ 700.000.000	5600	$ 97.375		Inmobiliaria Chipre 3220035 - 3148851560
F127	**RIONEGRO HIGUERON**	$ 1.250.000.000	4000	$ 84.138	Hermosa casa en llanogrande (vereda el higuerón) de un solo nivel , muy buenos acabados, 4 habitaciones , recién construida , con hermosa vista y explanación para futura construcción	http://llanograndefincaraiz.com/propiedad/finca-en-venta-en-llanogrande-oriente-antioqueno?RID=6165244
F126	**RIONEGRO HIGUERON**	$ 900.000.000	9262	$ 85.209		Sueños y tierras Cod 1087
F125	**RIONEGRO PONTEZUELA**	$ 950.000.000	10000	$ 90.250	Lote o terreno en la Vereda Pontezuela en Rionegro; a sólo 700 metros de la vía principal que conduce de Cabeceras a Pontezuela por carretera destapada en muy buen estado. Sector rural de fincas de recreo y también de fincas de nativos	sufinca cod. 207658

PROMEDIO	$ 89.243		
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	$ 6.041		
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	6,77%		
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA	1,028445645		
LÍMITE SUPERIOR	$ 95.284		
LÍMITE INFERIOR	$ 83.202	**VALOR ADOPTADO**	$ 90.000

FRANCISCO VALLEJO SANTIUSTY
RNA No. 3043