## *FORMATO DE AVALUO DE PUNTOS MUESTRA*

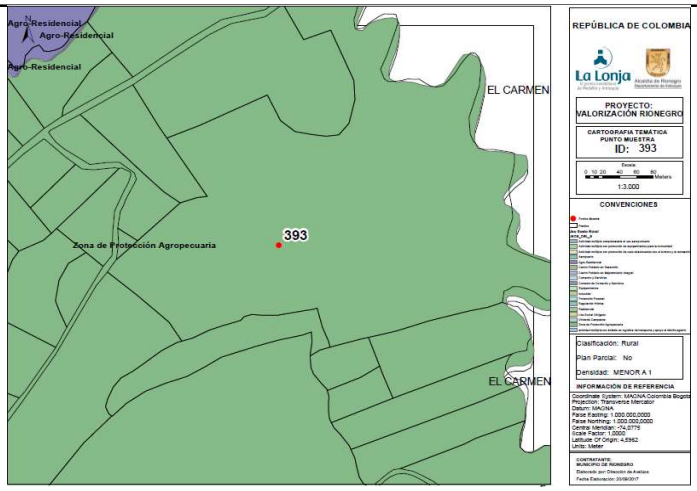
La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

| | | | |
|---|---|---|---|
| NOMBRE DEL AVALUADOR | FRANCISCO VALLEJO SANTIUSTY | AVALUO No. | LPR-IAV-693 2017 |
| FECHA DE LA VISITA | 23/08/2017 | CODIGO PUNTO | 393 |
| FECHA DEL INFORME | 25/10/2017 | TIPO AVALUO | COMERCIAL PUNTO MUESTRA |
| SOLICITANTE | SECRETARIA DE PLANEACIÓN | VIGENCIA DEL AVALÚO | 1 AÑO |

### INFORMACIÓN GENERAL

| | | | |
|---|---|---|---|
| DIRECCIÓN APROXIMADA | 600 mt de la Vía La Ceja - Rionegro | MANZANA | |
| BARRIO | EL CAPIRO | COMUNA / VEREDA | EL CAPIRO |
| MUNICIPIO | RIONEGRO - ANTIOQUIA | | |
| LOCALIZACIÓN PUNTO | 6.09741, -75.38947 | | |
| USO ACTUAL | Zona de Protección Agropecuaria | TRANSPORTE PÚBLICO | Intermunicipal |

### CARTOGRAFIA (Sector correspondiente al punto)




### ASPECTOS NORMATIVOS DE LA ZONA

#### CLASE DE SUELO

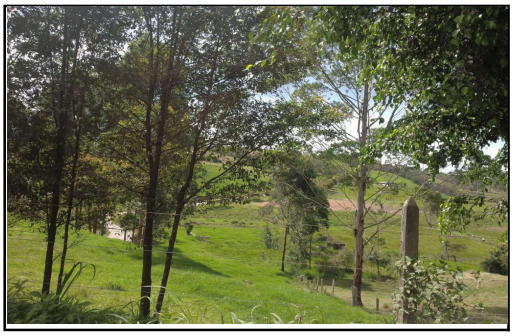
| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| URBANO | | EXPANSIÓN URBANA | | PROTECCIÓN | |
| RURAL | X | SUBURBANO | | CORREDOR SUBURBANO | |

| | |
|---|---|
| NORMA (POLIGONO) | |
| USO PRINCIPAL / COMPLEMENTARI | 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 CONSTRUCCIO | | INDICE DE OCUPACIÓN | 30% O. Usos | | |
| CESION A % | | CESION B % | | CESION C % | | PATIO/SOLAR | |
| AFECTACIONES | | RETIRO VIAL | | | | | |
| FUENTE: | Acuerdo 056 de 2011 | | | | | | |
| ALTURA | ALTURA SEGÚN NORM 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-693 2017 |
| **FECHA DEL INFORME** | 25/10/2017 | **CÓDIGO** | 393 |
| **DIRECCIÓN DEL APROXIMADA** | 600 mt de la Vía La Ceja - Rionegro | | |
| **MUNICIPIO** | **RIONEGRO - ANTIOQUIA** | | |

## CARACTERISTICAS GENERALES

| SERVICIOS PÚBLICOS | | RESTRICCIONES | | ESTRATO | | ESTADO DE LAS VÍAS | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | TIPO DE VIA: | | ESPECIFICACIONES VIA | |
| ACUEDUCTO | X | VIALES | | 1 | | PRIMARIA | | PAVIMENTO | |
| ALCANTARILLADO | | SERVIDUMBRES | | 2 | | SECUNDARIA | X | BASE GRANULAR | |
| ENERGÍA ELÉCTRICA | X | RETIRO QUEBRADA | | 3 | X | TERCIARIA | | SUB-BASE GRANULAR | |
| ALUMBRADO | X | INSTITUCIONALES | | 4 | | ARTERIA MAYOR | | DESTAPADA (TIERRA) | X |
| TELEFONÍA | X | PATRIMONIALES | | 5 | | ARTERIA MENOR | | RIELES | |
| GAS NATURAL | | AMBIENTALES | | 6 | | COLECTORA MAYOR | | SERVIDUMBRE | |
| BANDA ANCHA/TELEVISION | | | | | | COLECTORA MENOR | | | |

## CARACTERISTICAS DE LA ZONA

| TOPOGRAFÍA: | | LOTE TIPICO: | | FORMA DE LOTES PREDOMINANTE: | | CALIFIQUE: (1:MUY BAJO - 5:MUY ALTO) | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| PLANA < 3% | X | FRENTE | 500 | | | CONSOLIDACIÓN ZONA | 5 |
| SUAVE 3-5% | | FONDO | 443 | | | POTENCIAL DE DESARROLL( | 1 |
| MEDIA 5-10% | | **ÁREA** | 10000 $m^2$ | RECTANGULA | | IMPACTOS AMBIENTALES | 2 |
| FUERTE 10-25% | | **RELACIÓN FRENTE-FONDO:** | | IRREGULAR | X | | |
| ESCARPADA >25% | | 1 : | 1,128668172 | | | | |

## METODOLOGÍA EMPLEADA PARA LA VALORACIÓN

| | | | |
|---|---|---|---|
| MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO | **X** | OTRO | CUÁL? DESCR |
| MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS O INGRESOS | | | |
| 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:**

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 |
|---|---|---|
| 600 mt de la Vía La Ceja - Rionegro | 393 | $ 66.000 |

**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-693 2017 |
| **FECHA DEL INFORME** | 25/10/2017 | **CODIGO** | 393 |
| **DIRECCIÓN APROXIMADA** | 600 mt de la Vía La Ceja - Rionegro | | |
| **MUNICIPIO** | RIONEGRO - ANTIOQUIA | | |

**DETERMINACIÓN DEL VALOR**

**ESTUDIO DE MERCADO**

| OFERTA | DIRECCIÓN | VALOR TOTAL DEPURADO | ÁREA | VALOR m² | DESCRIPCIÓN | FUENTE |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **F86** | **RIONEGRO EL CAPIRO** | $ 2.350.000.000 | 30080 | $ 70.313 | Lote ondulado, con bosque nativo, con quebrada interna | http://www.suenosytierras.com/detallePropiedad.php?codigoPropiedad=1701 |
| **F87** | **RIONEGRO EL CAPIRO** | $ 750.000.000 | 10990 | $ 61.419 | | http://www.luish.com/propiedad/lote-oriente-antioqueno-o7386?RID=854875&stype=grid&pag=1 |
| **F88** | **RIONEGRO EL CAPIRO** | $ 1.875.000.000 | 26000 | $ 64.904 | Unidad abierta | http://www.luish.com/propiedad/lote-oriente-antioqueno-o4726?RID=773278&stype=grid&pag=2 |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **PROMEDIO** | $ 65.545 | | |
| **DESVIACIÓN ESTÁNDAR** | $ 4.481 | | |
| **COEFICIENTE DE VARIACIÓN** | 6,84% | | |
| **COEFICIENTE DE ASIMETRÍA** | 0,630937277 | | |
| **LÍMITE SUPERIOR** | $ 70.026 | | |
| **LÍMITE INFERIOR** | $ 61.064 | **VALOR ADOPTADO** | $ 66.000 |

**FRANCISCO VALLEJO SANTIUSTY**
**RNA No. 3043**