FORMATO DE AVALUO DE PUNTOS MUESTRA

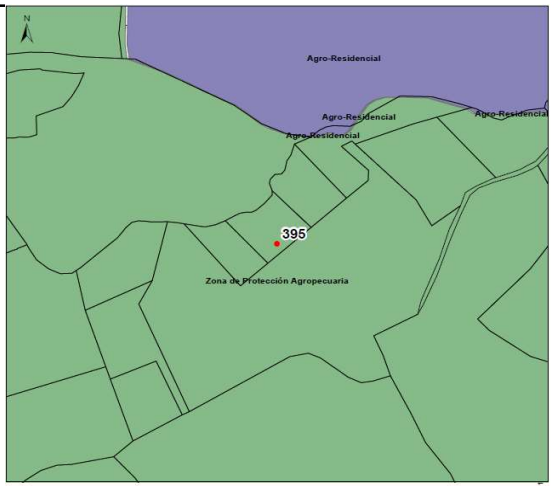
La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

NOMBRE DEL AVALUADOR	**FRANCISCO VALLEJO SANTIUSTY**	**AVALUO No.**	**LPR-IAV-695 2017**
FECHA DE LA VISITA	**9/09/2017**	**CODIGO PUNTO**	**395**
FECHA DEL INFORME	**25/10/2017**	**TIPO AVALUO**	**COMERCIAL PUNTO MUESTRA**
SOLICITANTE	**SECRETARIA DE PLANEACIÓN**	**VIGENCIA DEL AVALÚO**	**1 AÑO**

INFORMACIÓN GENERAL

DIRECCIÓN APROXIMADA	**2,7 km de la Vía La Ceja - Rionegro**	MANZANA	
BARRIO	**EL CAPIRO**	COMUNA / VEREDA	EL CAPIRO
MUNICIPIO	**RIONEGRO - ANTIOQUIA**		
LOCALIZACIÓN PUNTO		6.09193, -75.40409	
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 / 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

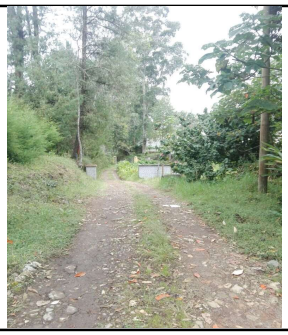
DESCRIPCION NORMATIVIDAD

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-695 2017
FECHA DEL INFORME	25/10/2017	**CÓDIGO**	395
DIRECCIÓN DEL APROXIMADA	2,7 km 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	59		RECTANGULA		CONSOLIDACIÓN ZONA	3
SUAVE 3-5%		FONDO	68		IRREGULAR	X	POTENCIAL DE DESARROLL(	3
MEDIA 5-10%		ÁREA	5000	m^2			IMPACTOS AMBIENTALES	2
FUERTE 10-25%		RELACIÓN FRENTE-FONDO:						
ESCARPADA >25%		1	:	0,867647059				

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
2,7 km de la Vía La Ceja - Rionegro	395	$ 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-695 2017
FECHA DEL INFORME	25/10/2017	**CODIGO**	395
DIRECCIÓN APROXIMADA	2,7 km 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