## ESTUDIO DE PREFACTIBILIDAD PARA EL PROYECTO DE VALORIZACIÓN DEL MUNICIPIO DE RIONEGRO

FORMATO DE AVALUO DE PUNTOS MUESTRA



NOMBRE DEL AVALUADOR

JUAN JOSE BOTERO RAMIREZ

AVALUO No. LPR-IAV-707 2017



La Lonja El gremio immobilizario de Medellín y Antioquia	FECHA DEL INFORME SOLICITANTE	SECRETARIA DE PLANEACIÓN RIONEGRO		ERCIAL PUNTO MUESTRA  D 1 AÑO	
		INFORMACIÓN GEN	ERAL		
DIRECCIÓN APROXIMADA BARRIO MUNICIPIO	Area Rural	a sobre vía Llanogrande-Retiro O - ANTIOQUIA	MANZANA COMUNA / VEREDA	Guayabito	No Aplica
LOCALIZACIÓN PUNTO USO ACTUAL	Lote baldio	COORDENADAS 6	1° 6'14.15"N 75°27'3.30"O/ 2.278 TRANSPORTE PÚBLICO		no e intermunicipal
		CARTOGRAFIA (Sector correspo	ondiente al punto)		
	Zona de Protección Apr	Profession Forests	Forestal	REPÚBLICA DE COLOMBIA  PROVECTO- MALORIZACIÓN RIONEGR  CANDORACACIÓN RIONEGR  CANDORACACIÓN RIONEGR  CANDORACACIÓN RIONEGR  CONCENCIÓN RIONEGR  CO	
		ASPECTOS NORMATIVOS	DE LA ZONA		
		CLASE DE SUELO	)	<u> </u>	

CLASE DE SUELO							
URBANO X	EXPANSIÓN URBANA SUBURBANO		PROTECCIÓN X CORREDOR SUBURBANO				
NORMA (POLIGONO)	PRO	PROTECCION FORESTAL- ZONA DE USO SOSTENIBLE					
USO PRINCIPAL / COMPLEMENTARIO	Actividades que incluyen esquemas de reconv	version y producción mas limpia	a/Manejo del paisaje y Actividades silviculturales y silvopastoriles				
USOS RESTRINGIDOS/PROHIBIDOS	Actividades donde garantiza cobertura boscos	sa del 25% (Agropecuarias, pis	scicolas, industrial y artesanal, comercial)- Vivienda con 20% I.O.				
CHENTE		ACHEDDO Nº OEC DE 2011	(BOT VICENTE)	ï			

DESCRIPCION NORMATIVIDAD DENSIDAD 1 vivienda por 2 hectareas (AB) CESION A % AFECTACIONES Vías terciarias Limitación para subdividir- maximo 3 ACUERDO Nº 056 DE 2011 (POT VIGENTE) FUENTE: ALTURA ALTURA SEGÚN NORM 2 PISO(S) ALTURA PREDOMINANTE PISO(S)

## REGISTRO FOTOGRAFICO



PUNTO 407

VISTA GENERAL

Lote Tipo entre 5.000 y 10.000 m², hacen parte de un loteo que está cerrado

JUAN JOSE BOTERO RAMIREZ

RNA No. 3347

HOJA 1 DE 3

NOMBRE DEL AVALUADOR						VALÚO No.	LPR-IAV-707 2017	
FECHA DEL INFORME DIRECCIÓN DEL APROXIMADA		Entrando 1,1 km a	nov-17 a izquierda sobre	/ía Llanogrande- Reti		ÓDIGO	407	
MUNICIPIO RIONEGRO - ANTIOQUIA								
		CARAC	TERISTICAS GEN	IFRALES				
SERVICIOS PÚBLICOS	R	RESTRICCIONES	TENIOTIOAG GEI	ESTRATO		ESTADO DE I	AS VIAS	
ACUEDUCTO ALCANTARILLADO ENERGÍA ELÉCTRICA ALUMBRADO TELEFONÍA GAS NATURAL BANDA ANCHA/TELEVISION	VIALES SERVIDUMBRES RETIRO QUEBRA INSTITUCIONALE PATRIMONIALES AMBIENTALES	.DA	X	### ### ### X ### X	TIPO DE VIA: PRIMARIA SECUNDARIA TERCIARIA ARTERIA MAYO ARTERIA MENO COLECTORA MI COLECTORA ME	ES PA BA X SL R DE R RI AYOR SE	PECIFICACIONES VIA  VIMENTO SSE GRANULAR  IB-BASE GRANULAR STAPADA (TIERRA) ELES ERVIDUMBRE	
		CARAC	TERISTICAS DE	LA ZONA				
TOPOGRAFÍA: PLANA < 3% SUAVE 3-5% MEDIA 5-10% FUERTE 10-25% ESCARPADA >25%	FRENT FONDO <b>ÁREA</b>	6745 CIÓN FRENTE-FON	110 60 m <sup>2</sup> DO: 1,833333333	FORMA DE LOTES PREDOMINANTE: RECTANGULAR IRREGULAR X	CONS	IQUE: (1:MUY B OLIDACIÓN ZOI NCIAL DE DESA CTOS AMBIEN	RROLLI 2	
		METODOLOGÍA E	EMPLEADA PAR	A LA VALORACIÓN				
MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERC MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTA MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL ENCUESTA*		X	OTRO	esta modalida	d se debe a que en el m nta, arriendo, ni transac	omento de la reali	el informe que la utilización de zación del avalúo no existían omparables al del objeto de	
			AVALÚO					
	CONSI	DERACIONES GENER	RALES PARA LA D	ETERMINACIÓN DEL	VALOR:			
En el sector existe una tipología								
inmediato que desplaza el uso a existente. Para la valoración se								
		tener s	similar potencial de c	esarrollo				
T .			VALOR FINAL					
				_				
DIRECCIÓN  Entrando 1,1 km a izquierda sobre vía Llano	grande- Retiro	PUNTO 40		\$	VALOR MET	RO CUADRAI	95.000	
Zimanao i, i kiii a izquoraa eeste via ziane	grando recino	40	I	Þ			95.000	
PERSPECTIVAS DE COMERCIALIZACIÓN	l (Califirmala da 1 a E aian	udo E la maior Describales	s) CALIFIC	ACIÓN 3	٦			
Se resalta su ubicación y su us		o y residencial, vivien	da campestre, con	siderándose que sus o	ondiciones permite	n el desarrollo d	le otros usos que	
-		respondan a	a la demanda inmo	biliaria actual				
Observaciones Finales				7	Ų.	16	<u>_</u> .	
FIRMA DEL AVALUADOR JUAN JOSE BOTERO RAMIREZ RNA No. 3347								
		ANAI	LISIS DEL PRO	/ECTO				
CAMBIOS POR LA OBRA EN CADA PUNTO								
MODIFICA LA MOVILIDAD SI MODIFICA LA ACCESIBILIDAD SI SERVICIOS PUBLICOS SI	NO X NO X NO X	ME	OTENCIALIZA CAI EJORA LA COMEI EJORA CALIDAD	RCIALIZACIÒN SI				
PONDERACIÓN DEL BENEFICIO POR MUY ALTO (5)	ALTO (4)	MEDIO (3)	BAJO (:	2) MUY B	AJO (1) X	NULO (0)		
HOJA 2 DE 3								

NOMBRE DEL AVALUADOR	JUAN JOSE BOTERO RAMIREZ	AVALÚO No.	LPR-IAV-707 2017
FECHA DEL INFORME	nov-17	CODIGO	407
DIRECCIÓN APROXIMADA	Entrando 1,1 km a izquierda sobre vía Llanogrande- Retiro		
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA	<u> </u>	

## DETERMINACIÓN DEL VALOR

ESTUDIO DE MERCADO							
<b>OFERTA</b>	DIRECCIÓN	VALOR TOTAL	ÁREA VALOR N		VALOR M <sup>2</sup>	DESCRIPCIÓN	FUENTE
D122	Sector Eafit cod 490230 Parcelación abandonada Liliana Sampedro	\$ 427.500.000	4.700	\$	90.957	Lote que hace parte de conjunto que fue urbanizado y abandonado, actualmente en oferta	https://www.espaciourb ano.com/BR_fichaDetal le_Vivienda.asp?xld=4 90232
Sector Eafit cod 490230 Parcelación abandonada Liliana Sampedro		\$ 522.500.000	5.300	\$	98.585	Lote que hace parte de conjunto que fue urbanizado y abandonado, actualmente en oferta	https://www.espaciourb ano.com/BR_fichaDetal le_Vivienda.asp?xld=4 90230
D124	Sector Eafit Cod 490230 Parcelación abandonada Adolfo Villegas	\$ 465.500.000	4.917	\$	94.672	Lote que hace parte de conjunto que fue urbanizado y abandonado, actualmente en oferta	https://www.adolfovilleg asinmobiliaria.com/127 1/inmuebles/terreno- sector-eafit-rionegro- inmobiliaria
-			1	<u> </u>			
PROMEDIC			<u> </u>	\$	94.738		
DESVIACIÓN ESTÁNDAR					3814,163178		
COEFICIENTE DE VARIACIÓN				<del>—</del>	4.03%		
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA					0,078338283		
LÍMITE SUPERIOR				\$	98.552		
LÍMITE INFERIOR				\$	90.924	VALOR ADOPTADO	\$ 95.000

FIRMA DEL AVALUADOR RNA No. 3347

HOJA 3 DE 3