FORMATO DE AVALUO DE PUNTOS MUESTRA

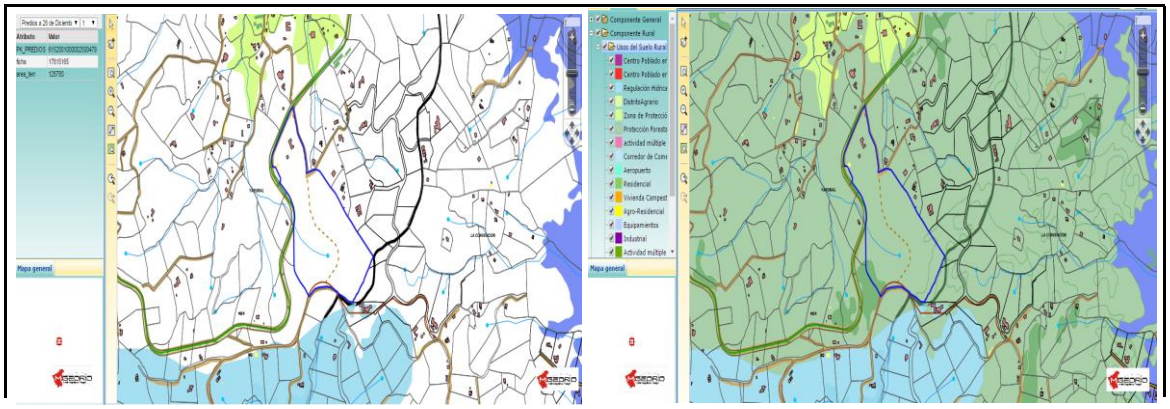
La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

NOMBRE DEL AVALUADOR	**JUAN JOSE BOTERO**	**AVALUO No.**	**PUNTO 2**
FECHA DE LA VISITA	**18 DE ENERO DE 2017**	**CODIGO PUNTO**	**LPR-IAV-0011-2017**
FECHA DEL INFORME	**31 DE ENERO DE 2017**	**TIPO AVALUO**	**COMERCIAL PUNTO MUESTRA**
SOLICITANTE	**SECRETARIA PLANEACIÓN RIONEGRO**	**VIGENCIA DEL AVALÚO**	**1 AÑO**

INFORMACIÓN GENERAL

DIRECCIÓN APROXIMADA	**KM 3,2 POR DESVIO A VARIANTE FRENTE H.S.V.P**	MANZANA	NO APLICA
BARRIO	**NO APLICA**	COMUNA / VEREDA	YARUMAL
MUNICIPIO	**RIONEGRO - ANTIOQUIA**		
LOCALIZACIÓN PUNTO	KM 3,2 POR DESVIO A VARIENTE DESDE EL FRENTE DE HOSPITAL SAN VICENTE DE PAUL		
USO ACTUAL	**AGROPECUARIO**	TRANSPORTE PÚBLICO	BUENO SERVICIO RIONEGRO AEROPUERTO

CARTOGRAFIA (Sector correspondiente al punto)



ASPECTOS NORMATIVOS DE LA ZONA

CLASE DE SUELO

URBANO		EXPANSIÓN URBANA		PROTECCIÓN	
RURAL	X	SUBURBANO		CORREDOR SUBURBANO	

NORMA (POLIGONO)	PROTECCION FORESTAL- ZONA DE USO SOSTENIBLE
USO PRINCIPAL	Actividades que incluyen esquemas de reconversion y producción mas limpia
USO COMPLEMENTARIO	Implementación de herramientas de manejo del paisaje, mecanismos de desarrollo limpio, actividades silviculturales, silvopastoriles
OTROS USOS PERMITIDOS	Actividades silviculturales, silvopastoriles y agroforestales
USOS RESTRINGIDOS	Actividades varias donde se garantiza una cobertura boscosa del 25% (Agropecuarias, piscicolas, industrial y artesanal, comercial)-
	Vivienda para propietario del predio con 20% de ocupacion
FUENTE	ACUERDO N° 056 DE 2011 (P0T VIGENTE)

DESCRIPCION NORMATIVIDAD

DENSIDAD	1 vivienda por 2 hectareas (AB)	INDICE DE CONSTRUCCION	No aplica	INDICE DE OCUPACIÒN	20%
CESION A %	Cesion y construcción de vías terciarias	CESION B %	Cesion para espacio publico- Red Ecológica	CESION C %	Equipamentos en centro poblado
RETIRO VIA	15 metros al eje	ALTURA	2 pisos	PATIO/SOLAR	No aplica
AFECTACIONES	Limitación para subdividir- maximo 3				
FUENTE:	ACUERDO N° 056 DE 2011 (P0T VIGENTE)				
OBSERVACIONES					

REGISTRO FOTOGRAFICO

PUNTO 2

VISTA GENERAL

OBSERVACIONES: Se considera que el tamaño del predio del punto no es el preponderante en el sector.
Punto con influencia de la vía N° 47 Hospital San Vicente Fundacion- Nuquí

FIRMA DEL AVALUADOR
RNA No. 3347

NOMBRE DEL AVALUADOR	JUAN JOSE BOTERO	**AVALÚO No.**	PUNTO 2
FECHA DEL INFORME	31 DE ENERO DE 2017	**CÓDIGO**	LPR-IAV-0011-2017
DIRECCIÓN DEL APROXIMADA	KM 3,2 POR DESVIO A VARIANTE FRENTE H.S.V.P		
MUNICIPIO	**RIONEGRO - ANTIOQUIA**		

CARACTERISTICAS GENERALES

SERVICIOS PÚBLICOS		RESTRICCIONES		ESTRATO	
ACUEDUCTO	X	VIALES	X	###	
ALCANTARILLADO		SERVIDUMBRES		###	
ENERGÍA ELÉCTRICA	X	RETIRO QUEBRADA		###	
ALUMBRADO	X	INSTITUCIONALES		###	X
TELEFONÍA	X	PATRIMONIALES		###	
GAS NATURAL		AMBIENTALES	X		
BANDA ANCHA/TELEVISION	X				

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

CARACTERISTICAS DE LA ZONA

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

LOTE TIPICO:

FRENTE	190
FONDO	375
ÁREA	128.780 m^2

RELACIÓN FRENTE-FONDO: 1 : 0,506666667

FORMA DE LOTES PREDOMINANTE:	
RECTANGULAR	
IRREGULAR	X

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

CONSOLIDACIÓN ZONA	3
POTENCIAL DE DESARROLLO	3
IMPACTOS AMBIENTALES	3

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:

El inmueble de referencia tiene una dimension mayor al lote tipo del sector analizado, por lo tanto se toma como lote tipo un predio entre 1 y 2 hectareas, como puede observarse en el mercado. Se toman inmuebles de las veredas Tablazo Alto y Yarumal, teniendo en cuenta sectores con igual uso del suelo que se consideran comparables por topografia y ubicación. Se observa en el sector un desarrollo moderado de fincas. La topografia es ondulada y pendiente, y actualmente esta principalmente en pastos, para uso agropecuario.
Se adopta el valor promedio de la muestra encontrada por considerarse que existen muchos agentes de topografia, ubicación y paisaje, que pueden generar variaciones importantes

DIRECCIÓN	PUNTO No.	VALOR METRO CUADRADO
KM 3,2 POR DESVIO A VARIANTE FRENTE H.S.V.P	DOS (2)	$ 70.000

PERSPECTIVAS DE COMERCIALIZACIÓN **(Califiquela de 1 a 5, siendo 5 la mejor. Describalas)** **CALIFICACIÓN** 3

La cercanía del sector al aeropuerto, al Alto de Palmas y Medellín, hace que el sector sea atractivo para el uso residencial, dandose en el entorno el desarrollo de conjuntos residenciales como La Querencia y El Chaquiro, entre otros que no tienen regimen de propiedad horizontal. Se considera que los nuevos proyectos viales que pueden desarrollarse a futuro pueden cambiar sus condiciones.

OBSERVACIONES FINALES

FIRMA DEL AVALUADOR
RNA No. 3347

ANALISIS DE LA PREFACTIBILIDAD

Evalúe el beneficio potencial que aportaría la obra respecto al punto de avalúo **OBRA ANALIZADA:** Vía N° 47 Hospital San Vicente Fundacion- Nuquí

CAMBIOS POR LA OBRA EN CADA PUNTO

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

PONDERACIÓN DEL BENEFICIO POR OBRA EN CADA PUNTO

MUY ALTO (5)		ALTO (4)		MEDIO (3)	X	BAJO (2)		MUY BAJO (1)		NULO (0)	

NOMBRE DEL AVALUADOR	JUAN JOSE BOTERO	**AVALÚO No.**	PUNTO 2
FECHA DEL INFORME	31 DE ENERO DE 2017	**CODIGO**	LPR-IAV-0011-2017
DIRECCIÓN APROXIMADA	KM 3,2 POR DESVIO A VARIANTE FRENTE H.S.V.P		
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		

DETERMINACIÓN DEL VALOR

ESTUDIO DE MERCADO

DIRECCIÓN	VALOR TOTAL	DEPUR. %	VALOR DEPURA	ÁREA	VALOR M²	DESCRIPCIÓN	FUENTE
Vereda Yarumal	$ 695.000.000,00	5%	$ 660.250.000,00	9297,00	$ 71.017,53	http://www.suenosytierras.com/detallePropiedad.php?codigoPropiedad=2452	Sueños y Tierras
b Vereda La Convencion	$ 750.000.000,00	5%	$ 712.500.000,00	10000,00	$ 71.250,00	http://www.vendopropiedadraiz.com/lote/property/1840-lote-antioquia1088677113	Vendo Propiedad Raiz
Vereda Yarumal	$ 1.750.000.000,00	5%	$ 1.662.500.000,00	25000,00	$ 66.500,00	http://www.suenosytierras.com/detallePropiedad.php?codigoPropiedad=2589	Sueños y Tierras
Variante Palmas	$ 8.960.000.000,00	5%	$ 8.512.000.000,00	112000,00	$ 76.000,00	http://www.suenosytierras.com/detallePropiedad.php?codigoPropiedad=1182	Sueños y Tierras
Parcelación Chaquiro	$ 850.000.000,00	5%	$ 807.500.000,00	11600,00	$ 69.612,07	http://www.vendopropiedadraiz.com/lote/property/1210-lote-antioquia2021660812	Vendo Propiedad Raiz
PROMEDIO					70875,9203		
DESVIACIÓN ESTÁNDAR					3433,736343		
COEFICIENTE DE VARIACIÓN					5%		
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA					0,502052134		
LÍMITE SUPERIOR					74309,65664		
LÍMITE INFERIOR					67442,18396	**VALOR ADOPTADO**	$ 70.000

FIRMA DEL AVALUADOR

RNA No. 3347