## *FORMATO DE AVALUO DE PUNTOS MUESTRA*

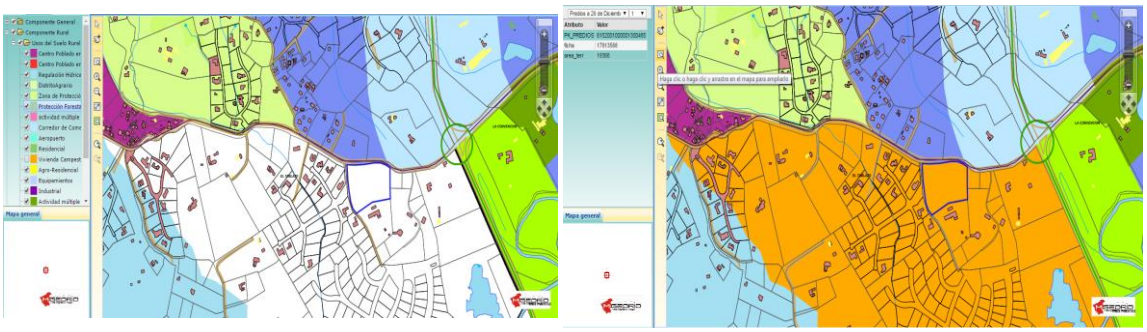
La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

| | | | |
|---|---|---|---|
| **NOMBRE DEL AVALUADOR** | **JUAN JOSE BOTERO** | **AVALUO No.** | **PUNTO 8** |
| **FECHA DE LA VISITA** | **18 DE ENERO DE 2017** | **CODIGO PUNTO** | **LPR-IAV-0018-2017** |
| **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 | **200 METROS APROXIMADO DE VIA LLANOGRANDE-AEROPUERTO** | MANZANA | NO APLICA |
| BARRIO | **NO APLICA** | COMUNA / VEREDA | EL TABLAZO |
| MUNICIPIO | **RIONEGRO - ANTIOQUIA** | | |
| LOCALIZACIÓN PUNTO | DESVIO DE 200 METROS APROXIMADO DE VIA LLANOGRANDE-AEROPUERTO HACIA CENTRO POBLADO DE EL TABLAZO | | |
| USO ACTUAL | **AGROPECUARIO** | TRANSPORTE PÚBLICO | BUENO SERVICIO RIONEGRO |

### CARTOGRAFIA (Sector correspondiente al punto)



### ASPECTOS NORMATIVOS DE LA ZONA

**CLASE DE SUELO**

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

| | |
|---|---|
| **NORMA (POLIGONO)** | ZONA DE DESARROLLO RESTRINGIDO-MODULO SUBURBANO DE CONCENTRACION DE VIVIENDA-RESIDENCIAL (VIV. CAMPESTRE) |
| USO PRINCIPAL | Usos complementarios a la vivienda de comercio y servicios de nivel basico |
| USO COMPLEMENTARIO | La vivienda mezclada con actividades agricolas y forestales en las parcelaciones agroresidenciales |
| OTROS USOS PERMITIDOS | Vivienda, servicios y comercio |
| USOS RESTRINGIDOS | La industria y Floricultivos |
| FUENTE | ACUERDO N° 056 DE 2011 (POT VIGENTE) |

**DESCRIPCION NORMATIVIDAD**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| DENSIDAD | 3 viv / ha parcelación y 4 viv /ha condominio. UMA 2 has | INDICE DE CONSTRUCCION | No aplica | INDICE DE OCUPACIÓN | 30% AN |
| CESION A % | Construccion y cesión de vías de malla vial publica rural presentes en predio a desarrollar de proyecto urbanistico | CESION B % | Espacio Publico-20% AB del predio | CESION C % | Equipamientos- 2% AB del predio 20 m² de edific. X parcela |
| RETIRO VIA | 22,5 metros a eje de vía | ALTURA | 2 pisos parcel. Y 3 pisos cond. | PATIO/SOLAR | No aplica |
| AFECTACIONES | Retiros a fuentes hidricas, planes de manejo de movimientos de tierra, sistemas eficientes de tratamientos de aguas residuales | | | | |
| FUENTE: | ACUERDO N° 056 DE 2011 (POT VIGENTE) | | | | |
| OBSERVACIONES | | | | | |

### REGISTRO FOTOGRAFICO

**PUNTO 8**

**VISTA GENERAL**

**OBSERVACIONES:** El predio sobre el que se localiza el punto de referencia tiene una relación directa con vía de primer orden, pero se considera que la norma no le da buenas posibilidades de desarrollo.
Este predio esta en el entorno influenciado por la via N° 10: La Pica- Cruce El Tablazo

**FIRMA DEL AVALUADOR**
**RNA No. 3347**

| | | | |
|---|---|---|---|
| **NOMBRE DEL AVALUADOR** | JUAN JOSE BOTERO | **AVALÚO No.** | PUNTO 8 |
| **FECHA DEL INFORME** | 31 DE ENERO DE 2017 | **CÓDIGO** | LPR-IAV-0018-2017 |
| **DIRECCIÓN DEL APROXIMADA** | 200 METROS APROXIMADO DE VIA LLANOGRANDE-AEROPUERTO | | |
| **MUNICIPIO** | **RIONEGRO - ANTIOQUIA** | | |

## CARACTERISTICAS GENERALES

| SERVICIOS PÚBLICOS | | RESTRICCIONES | | ESTRATO | |
|---|---|---|---|---|---|
| ACUEDUCTO | X | VIALES | | ### | |
| 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 | X |
| SECUNDARIA | X | BASE GRANULAR | |
| TERCIARIA | | SUB-BASE GRANULAR | |
| 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% | X |
| FUERTE 10-25% | |
| ESCARPADA >25% | |

**LOTE TIPICO:**

| | |
|---|---|
| FRENTE | 155 |
| FONDO | 120 |
| **ÁREA** | 19.366 $m^2$ |

**RELACIÓN FRENTE-FONDO:** 1 : 1,291666667

**FORMA DE LOTES PREDOMINANTE:**

| | |
|---|---|
| RECTANGULAR | |
| IRREGULAR | X |

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

| | |
|---|---|
| CONSOLIDACIÓN ZONA | 3 |
| POTENCIAL DE DESARROLLO | 4 |
| 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? 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 predio del punto se encuentra con una ubicación estrategica muy cerca del corredor Llanogrande- Aeropuerto, pero su norma esta restringida al desarrollo de vivienda, lo que hace que el mercado presente desfaces muy grandes. Se toma mercado en zonas con usos diferentes pero que por el area tienen la misma posibilidad de desarrollo y se incluye lote de mayor area. Se encontraron datos mucho mas altos que se consideran salidos de mercado, a pesar que uno de ellos es una negociacion en proceso. Se toma el valor del límite superior resultante de la muestra, teniendo en cuenta su ubicación con respecto al corredor Llanogrande- Aeropuerto y el desarrollo actual del entorno con parcelaciones y condominios.

## VALOR FINAL

| DIRECCIÓN | PUNTO No. | VALOR METRO CUADRADO |
|---|---|---|
| 200 METROS APROXIMADO DE VIA LLANOGRANDE-AEROP | OCHO (8) | $ 145.000 |

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

El sector donde se ubica el predio en estudio requiere un área mínima de 20.000 m² para un desarrollo de vivienda, con tipologia de parcelacion o condominio, como es el caso de la parcelación Torremolinos, observandose que son pocos los predios que cumplen dicho requerimiento para un desarrollo con su mejor y mayor uso. Existen en el entorno otras parcelaciones comos son Saint Regis y Colinas de Paimadó.

**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° 10: La Pica- Cruce El Tablazo

**CAMBIOS POR LA OBRA EN CADA PUNTO**

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| MODIFICA LA MOVILIDAD | SI | X | NO | | POTENCIALIZA CAMBIO DE USO | SI | | NO X |
| MODIFICA LA ACCESIBILIDAD | SI | X | NO | | MEJORA LA COMERCIALIZACIÒN | SI | | NO X |
| SERVICIOS PUBLICOS | SI | | NO | X | 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.** | LOTE 8 |
| **FECHA DEL INFORME** | 31 DE ENERO DE 2017 | **CODIGO** | LPR-IAV-0018-2017 |
| **DIRECCIÓN APROXIMADA** | 200 METROS APROXIMADO DE VIA LLANOGRANDE-AEROPUERTO | | |
| **MUNICIPIO** | RIONEGRO - ANTIOQUIA | | |

## DETERMINACIÓN DEL VALOR

### ESTUDIO DE MERCADO

| DIRECCIÓN | VALOR TOTAL | DEPUR. % | VALOR DEPURADO | ÁREA | VALOR M² | DESCRIPCIÓN | FUENTE |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Lote vecino a loteo de casa ecologica | $ 1.300.000.000,00 | 5% | $ 1.235.000.000,00 | 9000,00 | $ 137.222,22 | http://www.vendopropiedadraiz.com/lote/property/1551-lote-antioquia1976850815 | Vendo Propiedad Raiz |
| La Convención | $ 11.648.000.000,00 | 5% | $ 11.065.600.000,00 | 83200,00 | $ 133.000,00 | https://www.espaciourbano.com/BR_fichaDetalle_Vivienda.asp?xId=61873 | Ligia Ramelli |
| Frente H.S.V.P via a aeropuerto | $ 919.725.000,00 | 5% | $ 873.738.750,00 | 6000,00 | $ 145.623,13 | http://www.vendopropiedadraiz.com/finca/property/1511-finca-recreativa-antioquia641026115 | Vendo Propiedad Raiz |
| | | | $ - | | | | |
| | | | $ - | | | | |
| | | | $ - | | | | |
| | | | $ - | | | | |
| **PROMEDIO** | | | | | 138615,1157 | | |
| **DESVIACIÓN ESTÁNDAR** | | | | | 6425,80232 | | |
| **COEFICIENTE DE VARIACIÓN** | | | | | 5% | | |
| **COEFICIENTE DE ASIMETRÍA** | | | | | 0,929612014 | | |
| **LÍMITE SUPERIOR** | | | | | 145040,9181 | | |
| **LÍMITE INFERIOR** | | | | | 132189,3134 | **VALOR ADOPTADO** | $ 145.000 |

**FIRMA DEL AVALUADOR**
**RNA No. 3347**