FORMATO DE AVALUO DE PUNTOS MUESTRA

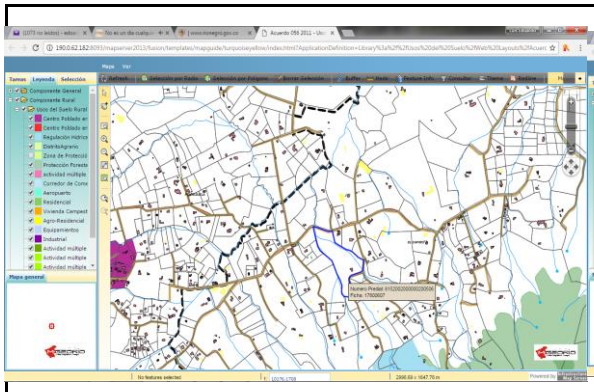
La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

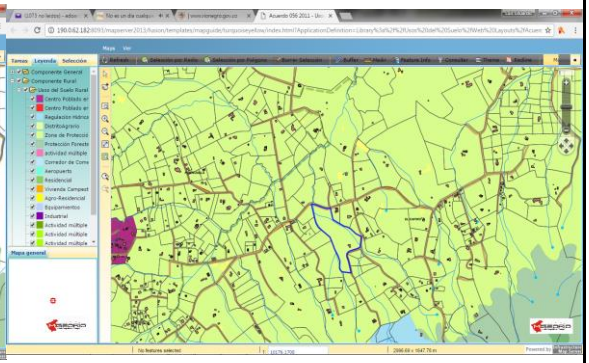
NOMBRE DEL AVALUADOR	**LUIS EDUARDO LONDOÑO RAMIREZ**	**AVALUO No.**	**11**
FECHA DE LA VISITA	**Enero 20 de 2017**	**CODIGO PUNTO**	LPR-IAV-0021-2017
FECHA DEL INFORME	**Febreo 18 de 2017**	**TIPO AVALUO**	**COMERCIAL PUNTO MUESTRA**
SOLICITANTE	**SECRETARIA DE PLANEACIÓN RIONEGRO**	**VIGENCIA DEL AVALÚO**	**1 AÑO**

INFORMACIÓN GENERAL

DIRECCIÓN APROXIMADA	**SOBRE VÍA 41: COLEGIO PONTEZUELA - LA LUCHA**	MANZANA	
BARRIO	**Cerca al estadero "Kiosco La Lucha" y frente al cultivo "Flores de Oriente".**	COMUNA / VEREDA	**Corregimiento Sur o Gilberto Echeverri Mejía - Vereda El Capiro**
MUNICIPIO	**RIONEGRO - ANTIOQUIA**		
LOCALIZACIÓN PUNTO	**Latitud: 6°4´53,18" N Longitud: 75°24´34,74" O Altitud: 2.128 msnm**		
USO ACTUAL	**Actividades Agropecuarias**	TRANSPORTE PÚBLICO	Bueno: Bus, Buseta, Taxi

CARTOGRAFIA (Sector correspondiente al punto)





ASPECTOS NORMATIVOS DE LA ZONA

CLASE DE SUELO

URBANO		EXPANSIÓN URBANA		PROTECCIÓN	X
RURAL	X	SUBURBANO		CORREDOR SUBURBANO	

NORMA (POLIGONO)	Suelo Rural. Categoría de Protección, Manejo Agropecuario
USO PRINCIPAL	Producción y mejoramiento de la actividad agropecuaria.
USO COMPLEMENTARIO	Siembra de especies nativas, cultivos en concordancia con la aptitud del suelo
OTROS USOS PERMITIDOS	Turismo: los servicios ecoturísticos, etnoturísticos y agroturísticos. Floricultivos. Explotación de los recursos naturales. Vivienda. Condominios Campesinos. Usos complementarios de la actividad agrícola.
USOS RESTRINGIDOS	Industria. Parcelaciones campestres. Condominios.
FUENTE	POT Acuerdo Municipal 056 de 2011

DESCRIPCION NORMATIVIDAD

DENSIDAD	1 Viv / Ha (A.B)	INDICE DE CONSTRUCCION	N.A.	INDICE DE OCUPACIÓN	Otros Usos: 30% A.B
CESION A %	N.A.	CESION B %	1 % de A.B.	CESION C %	0,1 % del I.O
RETIRO VIA	Vía terciaria. 15 metros al eje de la vía	ALTURA	Alt Máx Viv: 2 pisos Otros Usos: 4 pisos	PATIO/SOLAR	N.A.
AFECTACIONES	De red ecológica				
FUENTE:	POT Acuerdo Municipal 056 de 2011				
OBSERVACIONES	Las afectaciones citadas obedecen a retiros a corrientes hídricas				

REGISTRO FOTOGRAFICO

PUNTO

VISTA GENERAL

OBSERVACIONES:

Predio localizado sobre vía vehicular pavimentada en buen estado.
Se ubica muy cerca del centro comunitario veredal.
Consolidación Media.

FIRMA DEL AVALUADOR
RNA No. 1010

NOMBRE DEL AVALUADOR	LUIS EDUARDO LONDOÑO RAMIREZ	**AVALÚO No.**	LPR-IAV-0021-2017
FECHA DEL INFORME	Febreo 18 de 2017	**CÓDIGO**	11
DIRECCIÓN DEL APROXIMADA	SOBRE VÍA 41: COLEGIO PONTEZUELA - LA LUCHA		
MUNICIPIO	**RIONEGRO - ANTIOQUIA**		

CARACTERISTICAS GENERALES

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

ESTADO DE LAS VÍAS

TIPO DE VIA:		ESPECIFICACIONES VIA	
PRIMARIA		PAVIMENTO	X
SECUNDARIA		BASE GRANULAR	
TERCIARIA	X	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%	X
MEDIA 5-10%	
FUERTE 10-25%	
ESCARPADA >25%	

LOTE TIPICO:

FRENTE	95,84	
FONDO	175,6	
ÁREA	14.707	m^2

RELACIÓN FRENTE-FONDO: 1 : 0,545785877

FORMA DE LOTES PREDOMINANTE:

RECTANGULAR	
IRREGULAR	X

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

CONSOLIDACIÓN ZONA	3
POTENCIAL DE DESARROLLO	5
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:

1. Predio típico del sector
2. Acorde al uso económico de la zona
3. Valorización positiva
4. Oferta de mercado media alta
5. Demanda de mercado media alta
6. Actividad edificadora en el sector media baja por restriccion de uso
7. Buena localización dentro de la vereda

VALOR FINAL

DIRECCIÓN	PUNTO No.	VALOR METRO CUADRADO
SOBRE VÍA 41: COLEGIO PONTEZUELA - LA LUCHA	11	$ 60.000

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

El área rural del sector de LlanoGrande en el que se localiza este punto, es de alta demanda y valorización.

OBSERVACIONES FINALES El valor asignado corresponde con el uso restrictivo al ser una zona de Protección Agropecuaria.

FIRMA DEL AVALUADOR
RNA No. 1010

ANALISIS DE LA PREFACTIBILIDAD

Evalúe el beneficio potencial que aportaría la obra respecto al punto de avalúo **OBRA ANALIZADA:** SOBRE VÍA 41: COLEGIO PONTEZUELA - LA LUCHA

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	X	NO	
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	LUIS EDUARDO LONDOÑO RAMIREZ	**AVALÚO No.**	11
FECHA DEL INFORME	Febreo 18 de 2017	**CODIGO**	LPR-IAV-0021-2017
DIRECCIÓN APROXIMADA	SOBRE VÍA 41: COLEGIO PONTEZUELA - LA LUCHA		
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		

DETERMINACIÓN DEL VALOR

ESTUDIO DE MERCADO

DIRECCIÓN	VALOR TOTAL	ÁREA	F. OFERTA	F. ÁREA	VALOR M²	DESCRIPCIÓN	FUENTE
VEREDA PONTEZUELA-CAPIRO	500.000.000	9.720	0,95	1,2	58.642	Magnifica Oportunidad con Valiosa Ubicación y Vista, Excelentes Vecinos y a 15 Minutos del Aeropuerto Internacional Medellín-ríonegro. Lote de la antigua Finca La Palma, Vereda El Capiro, Paraje Pontezuela, en Ríonegro, Antioquia -	http://colombia.inmobiliaria.com/lote-en-rionegro-9700m2-F684465
VEREDA PONTEZUELA-CAPIRO	500.000.000	10.500	0,95	1,2	54.286	Zona o sector Campestre Tranquilo y Ambiente Familiar, acogedor y Excelentes Vecinos. Y Hermosa Vista. Cerca a la Vía Principal de La Ceja y Rionegro y cerca la Zona Urbana del Municipio de La Ceja, Cerca al Aeropuerto Rionegro.	http://co.iwanti.com/terrenos_lote-rural-se-vende-en-el-municipio-de-la-ceja-vereda-el-capiro_idd_18225903?utm_source=mitula-xml&utm_content=20170204&utm_medium=xml&utm_campaign=mitula-xml
VEREDA PONTEZUELA-CAPIRO	630.000.000	12.600	0,95	1,2	57.000	Vendo Excelentes Lotes En Rionegro El Capiro,	http://www.lamudi.com.co/vendo-excelentes-lotes-rionegro-el-capiro-273128-14.html
PROMEDIO					56.643		
DESVIACIÓN ESTÁNDAR					2.200		
COEFICIENTE DE VARIACIÓN					4%		
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA					-0,7118163		
LÍMITE SUPERIOR					58.843		
LÍMITE INFERIOR					54.443	**VALOR ADOPTADO**	60.000

FIRMA DEL AVALUADOR
RNA No. 1010