FORMATO DE AVALUO DE PUNTOS MUESTRA

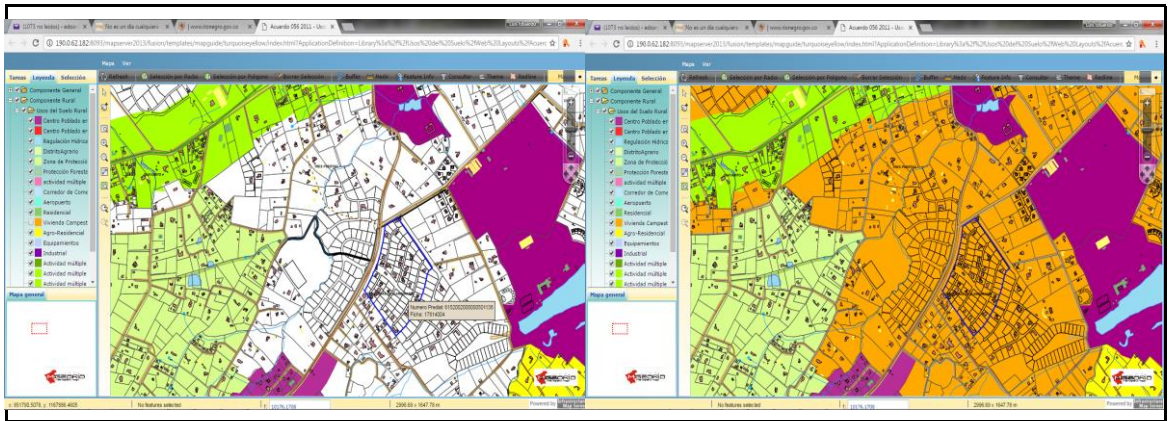
La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

NOMBRE DEL AVALUADOR	LUIS EDUARDO LONDOÑO RAMIREZ	AVALUO No.	13
FECHA DE LA VISITA	Enero 17 de 2017	CODIGO PUNTO	LPR-IAV-0023-2017
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 9: MALL LLANOGRANDE - PONTEZUELA - LA CEJA	MANZANA	
BARRIO	PARCELACIÓN "CASA DE CAMPO"	COMUNA / VEREDA	Corregimiento Sur o Gilberto Echeverri Mejía - Vereda Cabeceras
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		
LOCALIZACIÓN PUNTO	Latitud: 6°6´52,90" N Longitud: 75°25´5,54" O Altitud: 2.125 msnm		
USO ACTUAL	Parcelación habitacional rural campestre	TRANSPORTE PÚBLICO	Bueno: Bus, Buseta, Taxi

CARTOGRAFIA (Sector correspondiente al punto)



ASPECTOS NORMATIVOS DE LA ZONA

CLASE DE SUELO

URBANO		EXPANSIÓN URBANA		PROTECCIÓN	
RURAL	X	SUBURBANO	X	CORREDOR SUBURBANO	

NORMA (POLIGONO)	Suelo Rural - Residencial - Polígono de Vivienda Campestre
USO PRINCIPAL	Usos complementarios a la vivienda de comercio y servicios de nivel básico. La vivienda mezclada con actividades agrícolas y forestales en las parcelaciones agro-residencial y eco-residencial.
USO COMPLEMENTARIO	Área cultural y turística
OTROS USOS PERMITIDOS	Vivienda, Servicios y Comercio.
USOS RESTRINGIDOS	La industria y Floricultivos.
FUENTE	POT Acuerdo Municipal 056 de 2011

DESCRIPCION NORMATIVIDAD

DENSIDAD	Parcelaciones: 3 Viv / Ha (A.N.) Condominio: 4 Viv / Ha (A.N.)	INDICE DE CONSTRUCCION	N.A.	INDICE DE OCUPACIÓN	30% (A.N.)
CESION A %	N.A.	CESION B %	20% (A.B.)	CESION C %	2% (A.B.) en suelo y 20 m2 de edificación por cada parcela.
RETIRO VIA	Vía terciaria. 15 metros al eje de la vía	ALTURA	3 pisos	PATIO/SOLAR	5 metros
AFECTACIONES	N.A.				
FUENTE:	POT Acuerdo Municipal 056 de 2011				
OBSERVACIONES	Los retiros laterales y posteriores serán de 5 metros y el retiro al frente de la vía interna será de 13 metros contados desde el eje de la vía hasta el frente de la fachada.				

REGISTRO FOTOGRAFICO

PUNTO Parcelación Casa de Campo (punto avaluado)

VISTA GENERAL Parcelación Sibaris (al frente del punto)

OBSERVACIONES:

Predio localizado al interior de una parcelación habitacional campestre de estrato alto que se ubica sobre la vía pavimentada en buen estado. Consolidación Alta.

FIRMA DEL AVALUADOR
RNA No. 1010

NOMBRE DEL AVALUADOR	LUIS EDUARDO LONDOÑO RAMIREZ	**AVALÚO No.**	13
FECHA DEL INFORME	Febreo 18 de 2017	**CÓDIGO**	LPR-IAV-0023-2017
DIRECCIÓN DEL APROXIMADA	SOBRE VÍA 9: MALL LLANOGRANDE - PONTEZUELA - LA CEJA		
MUNICIPIO	**RIONEGRO - ANTIOQUIA**		

CARACTERISTICAS GENERALES

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

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%	X
SUAVE 3-5%	
MEDIA 5-10%	
FUERTE 10-25%	
ESCARPADA >25%	

LOTE TIPICO:

FRENTE	40	
FONDO	52,5	
ÁREA	2.100	m^2

RELACIÓN FRENTE-FONDO: 1 : 0,761904762

FORMA DE LOTES PREDOMINANTE:

RECTANGULAR	X
IRREGULAR	

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

CONSOLIDACIÓN ZONA	4
POTENCIAL DE DESARROLLO	5
IMPACTOS AMBIENTALES	2

METODOLOGÍA EMPLEADA PARA LA VALORACIÓN

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO	X	OTRO	
MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS O INGRESOS			
MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN			
MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL			
ENCUESTA*			

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 alta
5. Demanda de mercado alta
6. Actividad edificadora en el sector alta
7. Buena localización dentro de la vereda

VALOR FINAL

DIRECCIÓN	PUNTO No.	VALOR METRO CUADRADO
SOBRE VÍA 9: MALL LLANOGRANDE - PONTEZUELA - LA CE	LPR-IAV-0023-2017	$ 300.000

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

Sector de parcelaciones en proceso de consolidación alta.

OBSERVACIONES FINALES

Sector con alta consolidación y desarrollo de parcelaciones campestres para estratos altos.
Se observa una alta circulación de vehículos y de peatones.

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 9: MALL LLANOGRANDE - PONTEZUELA - LA CEJA

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 COMERCIALIZACIÓN	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)	X	MEDIO (3)		BAJO (2)		MUY BAJO (1)		NULO (0)	

NOMBRE DEL AVALUADOR	LUIS EDUARDO LONDOÑO RAMIREZ	**AVALÚO No.**	13
FECHA DEL INFORME	Febreo 18 de 2017	**CODIGO**	LPR-IAV-0023-2017
DIRECCIÓN APROXIMADA	SOBRE VÍA 9: MALL LLANOGRANDE - PONTEZUELA - LA CEJA		
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		

DETERMINACIÓN DEL VALOR

ESTUDIO DE MERCADO

DIRECCIÓN	VALOR TOTAL	ÁREA	F. OFERTA	F. ÁREA	VALOR M²	DESCRIPCIÓN	FUENTE
LOTE PARCELACIÓN CASA DE CAMPO	530.000.000	1.590	0,90	1,0	300.000	Cod. 2494	Sueños y Tierras
LOTE PARCELACIÓN SIBARIS	691.000.000	2.255	0,90	1,1	303.366	Cod. 2334	Sueños y Tierras
LOTE PARCELACIÓN CASA DE CAMPO	762.000.000	2.419	0,95	1,0	299.256	Cod. 2111	Sueños y Tierras
PROMEDIO					300.874		
DESVIACIÓN ESTÁNDAR					2.190		
COEFICIENTE DE VARIACIÓN					1%		
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA					1,509801948		
LÍMITE SUPERIOR					303.064		
LÍMITE INFERIOR					298.684	**VALO**	300.000

FIRMA DEL AVALUADOR
RNA No. 1010