FORMATO DE AVALUO DE PUNTOS MUESTRA

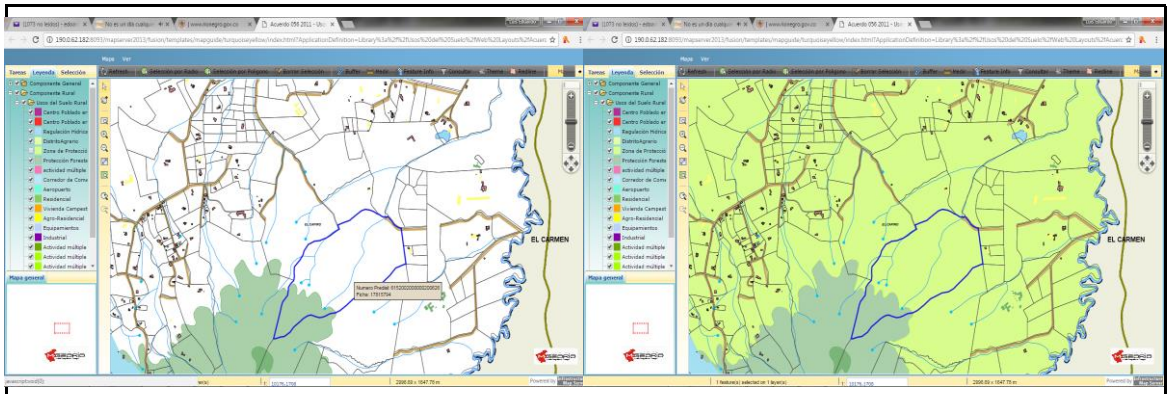
La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

NOMBRE DEL AVALUADOR	**LUIS EDUARDO LONDOÑO RAMIREZ**	**AVALUO No.**	**16**
FECHA DE LA VISITA	**Enero 20 de 2017**	**CODIGO PUNTO**	**LPR-IAV-0026-2017**
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 5: COLEGIO CABECERAS - EL CANADÁ**	MANZANA	
BARRIO	**Cerca de la parcelación "Reserva Santamaría".**	COMUNA / VEREDA	**Corregimiento Sur o Gilberto Echeverri**
			Mejía - Vereda El Capiro
MUNICIPIO	**RIONEGRO - ANTIOQUIA**		
LOCALIZACIÓN PUNTO	**Latitud: 6°4´53,54" N Longitud: 75°23´24,13" O Altitud: 2.134 msnm**		
USO ACTUAL	**Actividades Agropecuarias**	TRANSPORTE PÚBLICO	Bueno: Bus, Buseta, Taxi

CARTOGRAFIA (Sector correspondiente al punto)



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	Por el paso de red de energía de 220 KV y en 85% de su área por amenaza de inundación.				
FUENTE:	POT Acuerdo Municipal 056 de 2011				
OBSERVACIONES	Sector con presión del fenómeno de parcelación campestre.				

REGISTRO FOTOGRAFICO

PUNTO

VISTA GENERAL

OBSERVACIONES:

Predio localizado sobre vía vehicular afirmada en buen estado.
Se ingresa al sector desde la vía San Antonio-La Ceja, por la portada de la Finca "La Margarita"
Consolidación Media.

FIRMA DEL AVALUADOR
RNA No. 1010

NOMBRE DEL AVALUADOR	LUIS EDUARDO LONDOÑO RAMIREZ	**AVALÚO No.**	16
FECHA DEL INFORME	Febreo 18 de 2017	**CÓDIGO**	LPR-IAV-0026-2017
DIRECCIÓN DEL APROXIMADA	SOBRE VÍA 5: COLEGIO CABECERAS - EL CANADÁ		
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			
BANDA ANCHA/TELEVISION					

ESTADO DE LAS VÍAS

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

CARACTERISTICAS DE LA ZONA

TOPOGRAFÍA:

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

LOTE TIPICO:

FRENTE	187,8	
FONDO	124,5	
ÁREA	19.915	m^2

RELACIÓN FRENTE-FONDO: 1 : 1,508433735

FORMA DE LOTES PREDOMINANTE:

RECTANGULAR	
IRREGULAR	X

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

CONSOLIDACIÓN ZONA	3.5
POTENCIAL DE DESARROLLO	4
IMPACTOS AMBIENTALES	1

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 5: COLEGIO CABECERAS - EL CANADÁ	LPR-IAV-0026-2017	$ 60.000

PERSPECTIVAS DE COMERCIALIZACIÓN **(Califiquela de 1 a 5, siendo 5 la mejor. Describalas)** **CALIFICACIÓN** 4

El alto interés que despierta Llanogrande y alrededores prospectan una alta comercialización.

OBSERVACIONES FINALES El ingreso al sector se realiza sobre la vía San Antonio-La ceja, por la portada de la finca "La Margarita", que da ingreso al centro de formación VID, junto al hotel "Toscana"

Es un sector tranquilo, por la baja movilidad que tiene.

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:** ___

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

NOMBRE DEL AVALUADOI	LUIS EDUARDO LONDOÑO RAMIREZ	**AVALÚO No.**	16
FECHA DEL INFORME	Febreo 18 de 2017	**CODIGO**	LPR-IAV-0026-2017
DIRECCIÓN APROXIMADA	SOBRE VÍA 5: COLEGIO CABECERAS - EL CANADÁ		
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		

DETERMINACIÓN DEL VALOR

ESTUDIO DE MERCADO

DIRECCIÓN	VALOR TOTAL	ÁREA	F. OFERTA	F. ÁREA	VALOR M²	DESCRIPCIÓN	FUENTE
VEREDA EL CAPIRO	1.200.000.000	13.300	0,95	0,9	77.143	Lote en rionegro vereda el capiro, 13. 300 m² de area, lote plano con parte en vega que se puede aprovechar con un lago, excelente ubicacion, el lote en rionegro tiene dos matriculas inmobiliarias, se pueden construir dos casas, disponibilidad de servicios publicos, 2 kilometros de carretera	http://www.icasas.com.co/venta/lotes-de-terrenos-antioquia-rionegro/lote-rionegro-capiro_272213?param-urlBase=/venta/tierras-lotes-terrenos-antioquia-rionegro-5_5_3_14_0_0
VEREDA EL CAPIRO	1.554.000.000	25.900	0,95	1,2	68.400	Vendo Excelentes Lotes Para Parcelar En Rionegro El Capiro,	http://www.lamudi.com.co/vendo-excelentes-lotes-rionegro-el-capiro-273128-14.html
VEREDA EL CAPIRO	1.560.000.000	26.000	0,95	1,2	68.400	Vendo Excelentes Lotes Para Parcelar En Rionegro El Capiro,	http://www.lamudi.com.co/vendo-excelentes-lotes-rionegro-el-capiro-273128-14.html
PROMEDIO					71.314		
DESVIACIÓN ESTÁNDAR					5.048		
COEFICIENTE DE VARIACIÓN					7%		
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA					1,73205081		
LÍMITE SUPERIOR					76.362		
LÍMITE INFERIOR					66.267	**VALOR ADOPTADO**	60.000

FIRMA DEL AVALUADOR
RNA No. 1010