FORMATO DE AVALUO DE PUNTOS MUESTRA

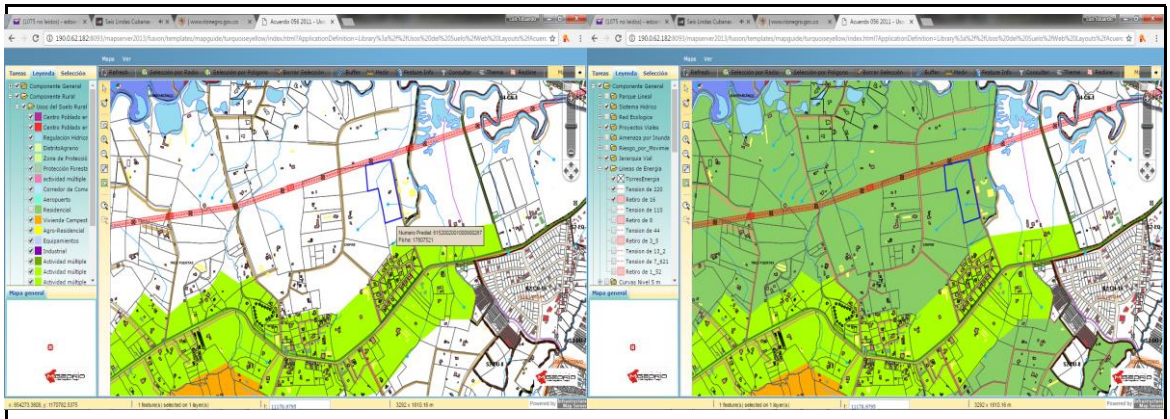
La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

NOMBRE DEL AVALUADOR	LUIS EDUARDO LONDOÑO RAMIREZ	AVALUO No.	19
FECHA DE LA VISITA	Enero 25 de 2017	CODIGO PUNTO	LPR-IAV-0029-2017
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 la Vía 16: Jumbo-Las Torres-Comando Llanogrande	MANZANA	
BARRIO	Linda por costado Norte con red de alta tensión "Las Torres".	COMUNA / VEREDA	
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		
LOCALIZACIÓN PUNTO	Latitud: 6°8´26,72" N Longitud: 75°23´42,50" O Altitud: 2.094 msnm		
USO ACTUAL	Agrícola pecuario	TRANSPORTE PÚBLICO	Inexistente.

CARTOGRAFIA (Sector correspondiente al punto)



CLASE DE SUELO

URBANO		EXPANSIÓN URBANA		PROTECCIÓN	
RURAL	X	SUBURBANO	X	CORREDOR SUBURBANO	

NORMA (POLIGONO)	Suelo Rural - Zona de desarrollo restringido - Módulo Suburbano de concentración de vivienda - Residencial
USO PRINCIPAL	Usos complementarios a la vivienda de comercio y servicios de nivel básico. La vivienda mezclada con actividades agrícolas y forestales
USO COMPLEMENTARIO	en las parcelaciones agro-residencial y eco-residencial.
	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

VISTA GENERAL

OBSERVACIONES:

Consolidación Baja.

FIRMA DEL AVALUADOR
RNA No. 1010

NOMBRE DEL AVALUADOR	LUIS EDUARDO LONDOÑO RAMIREZ	**AVALÚO No.**	19
FECHA DEL INFORME	Febreo 18 de 2017	**CÓDIGO**	LPR-IAV-0029-2017
DIRECCIÓN DEL APROXIMADA	Sobre la Vía 16: Jumbo-Las Torres-Comando Llanogrande		
MUNICIPIO	**RIONEGRO - ANTIOQUIA**		

CARACTERISTICAS GENERALES

SERVICIOS PÚBLICOS		RESTRICCIONES		ESTRATO	
ACUEDUCTO	X	VIALES		###	
ALCANTARILLADO		SERVIDUMBRES	X	###	
ENERGÍA ELÉCTRICA	X	RETIRO QUEBRADA		###	
ALUMBRADO		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:		LOTE TIPICO:			FORMA DE LOTES PREDOMINANTE:		CALIFIQUE: (1:MUY BAJO hasta 5:MUY ALTO)	
PLANA < 3%	X	FRENTE	155,9				CONSOLIDACIÓN ZONA	2
SUAVE 3-5%		FONDO	181,2				POTENCIAL DE DESARROLLO	3
MEDIA 5-10%		**ÁREA**	26.516	m^2	RECTANGULAR	X	IMPACTOS AMBIENTALES	1
FUERTE 10-25%		**RELACIÓN FRENTE-FONDO:**			IRREGULAR			
ESCARPADA >25%		1	:	0,860375276				

METODOLOGÍA EMPLEADA PARA LA VALORACIÓN

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

*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 la Vía 16: Jumbo-Las Torres-Comando Llanogrande	LPR-IAV-0029-2017	

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

OBSERVACIONES FINALES

Sector localizado en el área rural.
Conserva una marcada actividad agropecuaria, acompañada de fincas de recreo..

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:** **Vía 16: Jumbo-Las Torres-Comando Llanogrande**

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	LUIS EDUARDO LONDOÑO RAMIREZ	**AVALÚO No.**	19
FECHA DEL INFORME	Febreo 18 de 2017	**CODIGO**	LPR-IAV-0029-2017
DIRECCIÓN APROXIMADA	Sobre la Vía 16: Jumbo-Las Torres-Comando Llanogrande		
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		

DETERMINACIÓN DEL VALOR

ESTUDIO DE MERCADO

DIRECCIÓN	VALOR TOTAL	ÁREA	F. OFERTA	F. ÁREA	VALOR M²	DESCRIPCIÓN	FUENTE
SECTOR LLANOGRANDE-CHIPRE	7.000.000.000	56.700	0,90	1,2	133.333		http://www.espaciourbano.com/BR_fichaDetalle_1.asp?xId=339295
SECTOR LLANOGRANDE-CHIPRE	3.800.000.000	35.000	0,95	1,1	113.457		http://www.orienteraiz.co/venta/lote/rionegro/pontezuela/propiedad-2577.html
SECTOR LLANOGRANDE-CHIPRE	2.700.000.000	25.600	0,95	0,9	90.176		http://www.fincaraiz.com.co/lote-en-venta/rionegro/pontezuela-det-1161613.aspx
PROMEDIO					112.322		
DESVIACIÓN ESTÁNDAR					21.601		
COEFICIENTE DE VARIACIÓN					19%		
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA					-0,23580471		
LÍMITE SUPERIOR					133.923		
LÍMITE INFERIOR					90.721	**VALOR ADOPTADO**	112.000

FIRMA DEL AVALUADOR
RNA No. 1010