FORMATO DE AVALUO DE PUNTOS MUESTRA

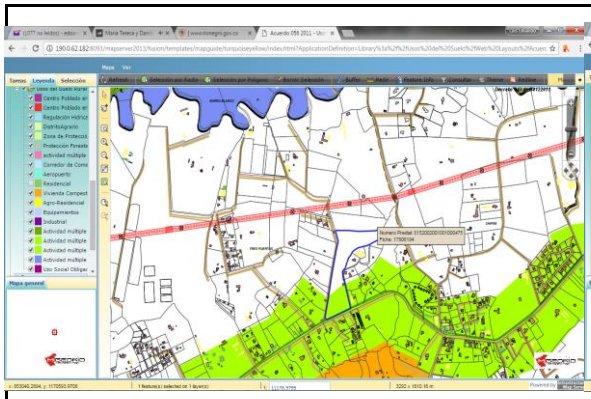
La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

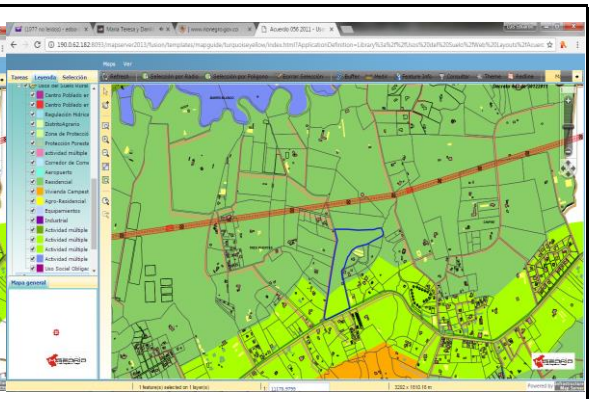
NOMBRE DEL AVALUADOR	**LUIS EDUARDO LONDOÑO RAMIREZ**	**AVALUO No.**	**27**
FECHA DE LA VISITA	**Enero 25 de 2017**	**CODIGO PUNTO**	**LPR-IAV-0037-2017**
FECHA DEL INFORME	**Febreo 18 de 2017**	**TIPO AVALUO**	**COMERCIAL PUNTO MUESTRA**
SOLICITANTE	**SECRETARIA DE PLANEACIÓN RIONEGRO**	**VIGENCIA DEL AVALÚO**	**1 AÑO**

INFORMACIÓN GENERAL

DIRECCIÓN APROXIMADA	**Sobre la Vía 21: U de M-Flores Canaán**	MANZANA	
BARRIO	**Sobre el corredor suburbano de la Vía Rionegro-Llanogrande.**	COMUNA / VEREDA	**Corregimiento Sur o Gilberto Echeverri Mejía - Vereda Tres Puertas**
MUNICIPIO	**RIONEGRO - ANTIOQUIA**		
LOCALIZACIÓN PUNTO	**Latitud: 6°7´17,12" N Longitud: 75°23´18,16" O Altitud: 2.118 msnm**		
USO ACTUAL	**Residencial Campestre. Módulo Suburbano de Concentración de Vivienda y Corredor Suburbano de Actividad Múltiple.**	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 - Zona de desarrollo restringido - Módulo Suburbano de concentración de vivienda - Actividad Múltiple
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 Media. El sector presenta actividad agropecuaria.

FIRMA DEL AVALUADOR
RNA No. 1010

NOMBRE DEL AVALUADOR	LUIS EDUARDO LONDOÑO RAMIREZ	**AVALÚO No.**	27
FECHA DEL INFORME	Febreo 18 de 2017	**CÓDIGO**	LPR-IAV-0037-2017
DIRECCIÓN DEL APROXIMADA	Sobre la Vía 21: U de M-Flores Canaán		
MUNICIPIO	**RIONEGRO - ANTIOQUIA**		

CARACTERISTICAS GENERALES

SERVICIOS PÚBLICOS		RESTRICCIONES		ESTRATO	
ACUEDUCTO	X	VIALES		###	
ALCANTARILLADO		SERVIDUMBRES		###	
ENERGÍA ELÉCTRICA	X	RETIRO QUEBRADA		###	
ALUMBRADO	X	INSTITUCIONALES		###	
TELEFONÍA	X	PATRIMONIALES		###	X
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%	
FUERTE 10-25%	
ESCARPADA >25%	

LOTE TIPICO:

FRENTE	264,1	
FONDO	308,6	
ÁREA	35.334	m^2

RELACIÓN FRENTE-FONDO: 1 : 0,855800389

FORMA DE LOTES PREDOMINANTE:

RECTANGULAR	
IRREGULAR	X

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

CONSOLIDACIÓN ZONA	3
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 la Vía 21: U de M-Flores Canaán	LPR-IAV-0037-2017	$ 150.000

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

OBSERVACIONES FINALES Sector caracterizado por lotes destinados a producción agropecuaria, principalmente a la ganadería vacuna.

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 la Vía 21: U de M-Flores Canaán**

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

NOMBRE DEL AVALUADOR	LUIS EDUARDO LONDOÑO RAMIREZ	**AVALÚO No.**	27
FECHA DEL INFORME	Febreo 18 de 2017	**CODIGO**	LPR-IAV-0037-2017
DIRECCIÓN APROXIMADA	Sobre la Vía 21: U de M-Flores Canaán		
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		

DETERMINACIÓN DEL VALOR

ESTUDIO DE MERCADO

DIRECCIÓN	VALOR TOTAL	ÁREA	F. OFERTA	F. ÁREA	VALOR M²	FUENTE
ENTRANDO POR ESTACION POLICIA LLANOGRANDE	14.000.000.000	88.000	0,90	1,2	171.818	Su propiedad Inmobiliaria 4440591/ 3156733000
SECTOR LLANOGRANDE	7.500.000.000	49.000	0,90	1,1	151.531	448 Casa Inmobiliaria 4482272/ 3202202207
CERCA MALL LLANOGRANDE	3.900.000.000	20.700	0,95	0,9	161.087	JG Alvarez Propiedad Raiz 3146789974
PROMEDIO					161.479	
DESVIACIÓN ESTÁNDAR					10.149	
COEFICIENTE DE VARIACIÓN					6%	
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA					0,173378567	
LÍMITE SUPERIOR					171.628	
LÍMITE INFERIOR					151.329	**VALOR ADOPTADO** 150.000

FIRMA DEL AVALUADOR

RNA No. 1010