FORMATO DE AVALUO DE PUNTOS MUESTRA

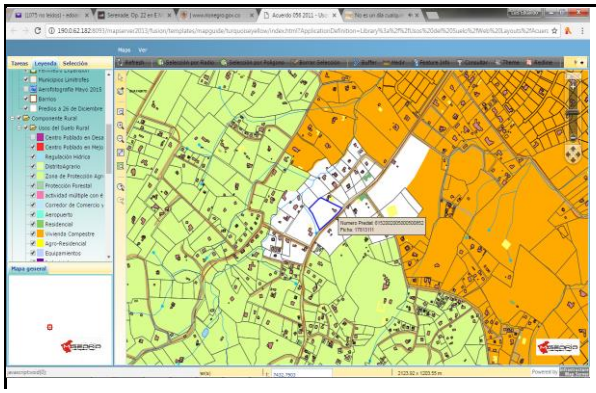
La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

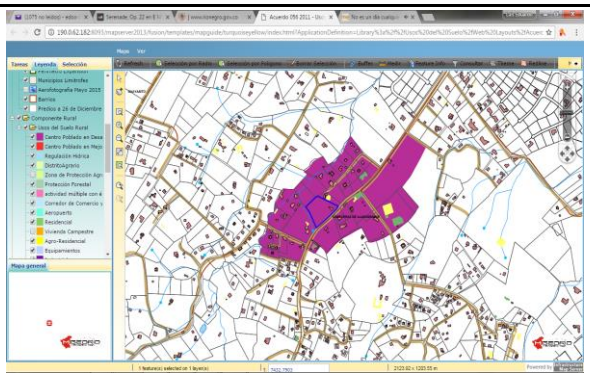
NOMBRE DEL AVALUADOR	**LUIS EDUARDO LONDOÑO RAMIREZ**	**AVALUO No.**	**85**
FECHA DE LA VISITA	**Enero 17 de 2017**	**CODIGO PUNTO**	**LPR-IAV-0095-2017**
FECHA DEL INFORME	**Febreo 18 de 2017**	**TIPO AVALUO**	**COMERCIAL PUNTO MUESTRA**
SOLICITANTE	**SECRETARIA DE PLANEACIÓN RIONEGRO**	**VIGENCIA DEL AVALÚO**	**1 AÑO**

INFORMACIÓN GENERAL

DIRECCIÓN APROXIMADA	**Sobre la Vía 9: Mall Llanogrande-Pontezuela-La Ceja**	MANZANA	
BARRIO	**Localizado en el centro poblado de Cabeceras, lindante con la iglesia del sector.**	COMUNA / VEREDA	**Corregimiento Sur o Gilberto Echeverri Mejía - Vereda Cabeceras**
MUNICIPIO	**RIONEGRO - ANTIOQUIA**		
LOCALIZACIÓN PUNTO	**Latitud: 6°6´28,31 N Longitud: 75°25´28,64" O Altitud: 2.129 msnm**		
USO ACTUAL	**Agropecuario**	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 - Desarrollo Restringido, Centro poblado en Desarrollo
USO PRINCIPAL	Vivienda - Condominio Campesino -
USO COMPLEMENTARIO	Comercio Minorísta
OTROS USOS PERMITIDOS	Uso de Servicios
USOS RESTRINGIDOS	Usos con Impactos Ambientales o Urbanisticos mayores que lo que puede soportar el territorio, Industria y Minería.
FUENTE	POT Acuerdo Municipal 056 de 2011

DESCRIPCION NORMATIVIDAD

DENSIDAD	20 Viv / Ha sobre el A.N.	INDICE DE CONSTRUCCION	N.A.	INDICE DE OCUPACIÓN	30 % del A.N.
CESION A %	N.A.	CESION B %	N.A.	CESION C %	N.A.
RETIRO VIA	15 mts al eje de la vía	ALTURA	3 pisos	PATIO/SOLAR	Viv. Unifamiliar Mínimo 6,25 M2
AFECTACIONES	No tiene				
FUENTE:	POT Acuerdo Municipal 056 de 2011				
OBSERVACIONES	Predio localizado en el centro poblado en desarrollo de Cabeceras en Llanogrande. Su uso actual y el de la mayoría de los predios circundantes, es Agropecuario con presencia de viviendas permanentes y de recreo.				

REGISTRO FOTOGRAFICO

PUNTO

VISTA GENERAL

OBSERVACIONES:

Consolidación como Centro Poblado, Baja.

FIRMA DEL AVALUADOR
RNA No. 1010

NOMBRE DEL AVALUADOR	LUIS EDUARDO LONDOÑO RAMIREZ	**AVALÚO No.**	85
FECHA DEL INFORME	Febreo 18 de 2017	**CÓDIGO**	LPR-IAV-0095-2017
DIRECCIÓN DEL APROXIMADA	Sobre la Vía 9: Mall Llanogrande-Pontezuela-La Ceja		
MUNICIPIO	**RIONEGRO - ANTIOQUIA**		

CARACTERISTICAS GENERALES

SERVICIOS PÚBLICOS		RESTRICCIONES		ESTRATO	
ACUEDUCTO	X	VIALES		###	
ALCANTARILLADO		SERVIDUMBRES		###	
ENERGÍA ELÉCTRICA	X	RETIRO QUEBRADA		###	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	112	
FONDO	61,6	
ÁREA	5.978	m^2

RELACIÓN FRENTE-FONDO: 1 : 1,818181818

FORMA DE LOTES PREDOMINANTE:

RECTANGULAR	
IRREGULAR	X

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

CONSOLIDACIÓN ZONA	2
POTENCIAL DE DESARROLLO	3
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 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 la Vía 9: Mall Llanogrande-Pontezuela-La Ceja	LPR-IAV-0095-2017	$ 178.000

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

OBSERVACIONES FINALES

Sector localizado al interior del Centro Poblado de Cabeceras.
Este Centro Poblado no se encuentra consolidado, y los predios localizados a su alrrededor conservan y promueven usos rurales pecuarios y 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 9: Mall Llanogrande-Pontezuela-La Ceja**

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.**	85
FECHA DEL INFORME	Febreo 18 de 2017	**CODIGO**	LPR-IAV-0095-2017
DIRECCIÓN APROXIMADA	Sobre la 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
CABECERAS	1.300.000.000	7.300	1,00	1,0	178.082	Código Fincaraiz: 2459047	http://www.fincaraiz.com.co/lote-en-venta/rionegro/cabeceras_llanogrande-det-2459047.aspx
CABECERAS	1.350.000.000	7.600	1,00	1,0	177.632	En el sector buen genio vereda cabeceras en Rionegro Antioquia exclusivo sector aguas propias	http://www.fincaraiz.com.co/finca-en-venta/rionegro/cabeceras-det-2536292.aspx
SECTOR LLANOGRANDE	8.500.000.000	49.000	1,00	1,0	173.469		448 Casa Inmobiliaria 4482272/ 3202202207
PROMEDIO					176.394		
DESVIACIÓN ESTÁNDAR					2.543		
COEFICIENTE DE VARIACIÓN					1%		
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA					-1,671074622		
LÍMITE SUPERIOR					178.938		
LÍMITE INFERIOR					173.851	**VALOR ADOPTADO**	178.000

FIRMA DEL AVALUADOR
RNA No. 1010