RESOLUCIÓN 0268

26 JUL 2023

"POR MEDIO DE LA CUAL SE LIQUIDA EL EFECTO PLUSVALÍA Y SE DETERMINA EL MONTO DE PARTICIPACIÓN PARA EL INMUEBLE IDENTIFICADO CON LA MATRÍCULA INMOBILIARIA. 020-79164, UBICADO EN EL MUNICIPIO DE RIONEGRO – ANTIOQUIA"

La Secretaría de Planeación y la Secretaria de Hacienda, en uso de sus facultades legales conferidas por la Ley 388 de 1997, Ley 2079 de 2021, Decreto Nacional 019 de 2012, Decreto Nacional 1077 de 2015, Decreto Nacional 2218 de 2015, Decreto Municipal 124 de 2018, Acuerdo 023 de 2012, y

CONSIDERANDO

Que la Constitución Política de Colombia, en su artículo 82, señala que las entidades públicas participarán en la plusvalía que genere su acción urbanística y regularán la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano en defensa del interés común.

Que la Ley 388 de 1997 establece mecanismos para regular dichas acciones urbanísticas que dan derecho a las entidades públicas a participar en las plusvalías resultantes de las referidas acciones urbanísticas, con el fin de distribuir y sufragar equitativamente los costos del desarrollo urbano, el mejoramiento del espacio público y, en general, la calidad urbanística del territorio municipal o distrital.

Que el artículo 73 de la misma normatividad dispone que los concejos municipales y distritales establecerán, mediante acuerdos de carácter general, las normas para la aplicación de la participación en la plusvalía en sus respectivos territorios.

Que el artículo 74 del mismo estatuto determina las siguientes actuaciones urbanísticas como hechos generadores de la participación en plusvalía: 1. La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano; 2. El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo y 3. La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez.

Que efectuado el respectivo estudio jurídico y normativo para la aplicación de la participación en plusvalía del Municipio de Rionegro, se consideró necesaria la expedición de una normatividad completa y específica que respondiera a las necesidades regulatorias en este aspecto.

Que en virtud de lo anterior, el Concejo Municipal expidió el Acuerdo 023 del 2012, mediante el cual se fijaron las reglas generales para la determinación del efecto plusvalía en Municipio de Rionegro, se definieron los lineamientos para regular la operatividad de la liquidación de la participación en la plusvalía respecto de su hecho generador y su determinación.

Que mediante el Acuerdo No.104 de 2000, se expidió el Plan de Ordenamiento Territorial en el municipio de Rionegro, el cual fue modificado por el Acuerdo 076 de 2003, Acuerdo 056 de 2011, Acuerdo 028 de 2016 y el Acuerdo 002 de 2018.

Que el 09 de abril de 2018 se expide el Decreto Municipal 124 de 2018 "*Por medio del cual se compilan los Acuerdos 056 de 2011, 023 de 2012, 028 de 2016 y el 002 de 2018 -Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Rionegro*"

Que el día 05 de mayo de 2020 se expide la Resolución 0253 "*POR LA CUAL SE DESAFECTAN UNOS PREDIOS, SE REDELIMITA EL AREA DE ECOPARQUES DEL AEROPUERTO Y SE ADOPTAN OTRAS DISPOSICIONES*"

Que la Resolución 0253 de 2020 establece:

ARTICULO 1. "*DESAFECTACION: Desafectar como áreas del "Ecoparque Cárcavas del Aeropuerto" la totalidad de la extensión de los predios con cedula catastral 6152001001002400575, 6152001001002400576, y parte del predio 61520010012400179, y matriculas inmobiliarias 020-55211, 020-79164 y 020-79164, respectivamente, con un área total de 20,98ha, de las 65,17 obtenidas mediante la delimitación inicial del Ecoparque, de conformidad con lo expuesto en la parte considerativa de la presente Resolución.*"

Que con ocasión de la desafectación de cárcavas realizada mediante Resolución 0253 de 2020, el predio con Matricula Inmobiliaria 020-79164, quedo en suelo rural de desarrollo restringido en zona homogénea de mayor aprovechamiento.

Que el artículo 80 de la Ley 388 de 1997, reglamentado por el Decreto Nacional 1420 de 1998, estableció el procedimiento del cálculo de la plusvalía, razón por la cual la Secretaria de Planeación solicitó a la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia, adelantar la consultoría para realizar el estudio técnico y jurídico para la liquidación del efecto plusvalía para los suelos urbanos y rurales, de acuerdo con la determinación del mayor valor generado en algunos predios ubicados en el ubicado en zona rural, se les autorizaron mayores aprovechamientos del suelo.

Que mediante oficio LPR-787 de 28 de agosto de 2018, la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín, hizo entrega de la estimación de los valores de P1 y P2 en los polígonos

0268 26 JUL 2023

de plusvalía definidos en el Acuerdo 002 de 2018 y ubicados en el Municipio de Rionegro -Antioquia.

Que, por otra parte, para la realización de los avalúos que sirven de fundamento para la liquidación del efecto plusvalía, en el cual se determina el mayor valor generado, la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia realizó estudio técnico siguiendo la metodología descrita en el numeral 4 (pag.11 y siguientes) del Documentos Técnico de estimación de los valores de P1 y P2 adjunto a este acto administrativo.

El desarrollo de la referida metodología se efectuó así:

- Identificación de las zonas generadoras de plusvalía
- Determinación de las zonas homogéneas físicas de P1
- Determinación de las zonas homogéneas geoeconómicas para P1
- Determinación de las zonas homogéneas físicas de P2
- Determinación de Valores de las zonas homogéneas geoeconómicas para P2

Que con base en el estudio técnico elaborado por La Lonja los escenarios comparativos de la norma antes de la Acción Urbanística (P1) y después de la Acción Urbanística (P2), fueron:

P1 (Antes de la acción Urbanística)	P2 (Después de la acción urbanística)
Acuerdo 056 DE 2011	Acuerdo 002 de 2018

1. Análisis de la normativa del P1 (Hecho Generador: Mayor aprovechamiento)

	M.I.	ZHF	Puntos Muestra	ZHG	ZHG	Valor por m2 a enero de 2018
P1	020-79164	1122201	743-756-768-778-783-800-923-939-940-960-985-992-37-126-129-187-259-278-285-289-290-318-329-332-360-368-417-422-714	017P1	$ 131.000	$132.326

M.I.	Hecho Generador	Área bruta del lote (ABL)	Área del predio en Hecho generador (AHG)	P1 (Acuerdo 056 de 2011)				
				Área protegida (m2)	área aprovechable P1		P1	Valor según área aprovechable
					m2	%		
020-79164	mayor aprovechamiento	54.736	54.736	25.883,44	28.852,56	52,71%	$132.326	$69.752

2. Análisis de la normativa del P2 (Hecho Generador: Mayor aprovechamiento)

P2	M.I.	ZHF	Punto Muestra	ZHG	Valor a enero de 2018
	020-79164	112220602	756-992-484	111P2	249.000

M.I.	Hecho Generador	Área bruta del lote (ABL)	Área del predio en Hecho generador (AHG)	P2 (Acuerdo 002 de 2018)				
				Área protegida (m2)	Área aprovechable P2		P2	Valor según área aprovechable
					m2	%		
020-79164	mayor aprovechamiento	54.736	54.736	19.735,92	35.000,08	63,94%	$249.000	$159.219

Matrícula	Valor P1	Valor P2	Efecto Plusvalía (Ene 2018)
020-79164	$69.752	$159.219	$89.467

Que el cálculo de los valores del P1 y P2 según los informes de avalúos presentado por la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquía y de acuerdo con las indicaciones de la Secretaría de Planeación es a enero de 2018.

Que por otra parte la Ley 388 de 1997 establece en el artículo 78: "ÁREA OBJETO DE LA PARTICIPACIÓN EN LA PLUSVALÍA. El número total de metros cuadrados que se considerará como objeto de la participación en la plusvalía será, para el caso de cada inmueble, igual al área total del mismo destinada al nuevo uso o mejor aprovechamiento, descontada la superficie correspondiente a las cesiones urbanísticas obligatorias para espacio público de la ciudad, así como el área de eventuales afectaciones sobre el inmueble en razón del plan vial u otras obras públicas, las cuales deben estar contempladas en el plan de ordenamiento o en los instrumentos que lo desarrollen.

Que el Decreto compilatorio 124 de 2018 establece:

"*ARTÍCULO 4.3.4.3. Obligaciones Urbanísticas en Parcelaciones de Vivienda Campestre - Residencial. Todo proyecto de parcelación de vivienda campestre o residencial que se adelante en el municipio de Rionegro deberá dar cumplimiento a las obligaciones urbanísticas que se establecen en la presente disposición.*

1. Parcelación Tradicional:

a. Cesiones Urbanísticas:

Tipo de Cesión	Porcentaje	Destinación
Cesiones Tipo A (Vías)		Construcción y cesión de las vías de la malla vial pública rural, presentes en el predio a desarrollar del proyecto urbanístico. Para los desarrollo sobre los corredores viales suburbanos, son de obligatoria cesión las áreas de reserva o exclusión a que se refiere la Ley 1228 de 2008, así como las franjas de aislamiento y las calzadas de desaceleración de que trata el Artículo 2.2.2.2.2.3. del Decreto Único Nacional 1077 de 2015.
Cesiones Tipo B (Espacio Público)	20% del área bruta del lote dotado	Estas áreas serán reforestadas con especies nativas, sin fines comerciales y para la protección ambiental. Como espacio público útil o efectivo un porcentaje determinado de la cesión deberá ubicarse en el acceso a la parcelación de acuerdo con el planteamiento urbanístico, para generar espacio público efectivo en la zona de su ubicación.
Cesiones Tipo C (Equipamientos)	Un 2% del área bruta del predio en suelo y 20 m^2 de edificación por cada parcela o vivienda.	Deben localizarse en el Centro Poblado Rural o Suburbano más cercano o donde lo determine la Secretaría de Planeación, o la dependencia que haga sus veces para suplir déficits en otras zonas del Municipio.

Que sobre el predio no se evidencia vías obligadas.

Que de acuerdo con las cesiones en suelo el Área Objeto de Participación es el siguiente:

M.I.	Área total del lote/m2	vías obligadas/m2	Cesión tipo B 20% ABL/m2	Cesión Tipo C en suelo 2% ABL/m2	Total Cesiones/m2	Área objeto de participación en plusvalía/m2
020-79164	54.736	0	10.947,20	1.094,72	12.041,92	42.694,08

Que el artículo 81 de la ley 388 de 1997 en su párrafo tercero indica *que "para los fines de publicidad frente a terceros, una vez en firme el acto administrativo de liquidación del efecto plusvalía, se ordenará su inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria de cada uno de los inmuebles. Para que puedan registrarse actos de transferencia del dominio sobre los mismos, será requisito esencial el certificado de la administración en el cual se haga constar que se ha pagado la participación en la plusvalía correspondiente".*

Que el artículo 83 de la ley 388 de 1997, modificado por el Artículo 181 del Decreto Nacional 019 de 2012 respecto a la exigibilidad y cobro de la participación indica que "*solo será exigible al propietario o poseedor del inmueble respecto del cual se haya liquidado e inscrito en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria un efecto de plusvalía, en el momento en que se presente cualquiera de las siguientes situaciones:*

1. *Solicitud de licencia de urbanización o construcción, según sea el caso, aplicable para el cobro de la participación en la plusvalía generada por cualquiera de los hechos generadores de que trata el artículo 74 de la Ley 388 de 1997.*
2. *Cambio efectivo de uso del inmueble, aplicable para el cobro de la participación en la plusvalía generada por la modificación del régimen o zonificación del suelo.*
3. *Actos que impliquen transferencia del dominio sobre el inmueble, aplicable al cobro de la participación en la plusvalía de que tratan los numerales 1 y 3 del referido artículo 74.*
4. *Adquisición de títulos valores representativos de los derechos adicionales de construcción y desarrollo, en los términos que se establece en el artículo 88 y siguientes de la presente Ley (...)."*

Que una vez se configure uno de los presupuestos del mencionado artículo 83 de la Ley 388 de 1997, modificado por el Artículo 181 del Decreto Nacional 019 de 2012 respecto a la exigibilidad y cobro de la participación, se procederá a expedir la correspondiente comunicación de exigibilidad, esto en los términos del artículo 84 de la Ley 388 de 1997; No obstante se podrá hacer uso de lo estipulado en el parágrafo 1°del artículo 181 del mencionado Decreto nacional, en caso de que se encuentre dentro del evento allí previsto.

Así mismo la Ley 388 de 1997, en el artículo 79º establece: "*Monto de la participación. Los concejos municipales o distritales, por iniciativa del alcalde, establecerán la tasa de participación que se imputará a la plusvalía generada, la cual podrá oscilar entre el treinta (30%) y el cincuenta por ciento (50%) del mayor valor por metro cuadrado. Entre distintas zonas o subzonas la tasa de participación podrá variar dentro del rango aquí establecido, tomando en consideración sus calidades urbanísticas y las condiciones socioeconómicas de los hogares propietarios de los inmuebles.*

PARÁGRAFO 1º.- Cuando sobre un mismo inmueble se produzcan simultáneamente dos o más hechos generadores en razón de las decisiones administrativas detalladas en los artículos precedentes, en el cálculo del mayor valor por metro cuadrado se tendrá en cuenta los valores acumulados, cuando a ello hubiere lugar.

PARÁGRAFO 2º.- En razón a que el pago de la participación en la plusvalía al municipio o distrito se hace exigible en oportunidad posterior, de acuerdo con lo determinado por el artículo 83 de esta Ley, el monto de la participación correspondiente a cada predio se ajustará de acuerdo con la variación de índices de precios al consumidor (IPC), a partir del momento en que quede en firme el acto de liquidación de la participación."

0268 26 JUL 2023

Para el caso en concreto dicho monto se encuentra establecido en el artículo 5.4.1.9 del Decreto compilatorio 124 de 2018.

"Artículo 5.4.1.9. Tarifa de la Participación en Plusvalía y Forma de Pago. El porcentaje de participación del municipio o las entidades beneficiadas en la plusvalía, que deberá liquidar la Secretaría de Hacienda generadas por las acciones urbanísticas, será:
1. Para quienes cancelen dentro de los primeros doce (12) meses, contados a partir de la notificación de la liquidación del cálculo del efecto plusvalía, la tarifa a cancelar será del treinta por ciento (30%).
2. Para quienes cancelen después de los doce (12) meses y antes de los veinticuatro (24) meses, contados a partir de la notificación de la liquidación del cálculo del efecto plusvalía, la tarifa a cancelar será del cuarenta por ciento (40%).
3. Para quienes cancelen después de los veinticuatro (24) meses, contados a partir de la notificación de la liquidación del cálculo del efecto plusvalía, la tarifa a cancelar será del cincuenta por ciento (50%). (...)"

En mérito de lo expuesto, la Secretaria de Planeación y la Secretaria de Hacienda,

RESUELVEN

ARTÍCULO PRIMERO. DETERMINAR Y LIQUIDAR el efecto plusvalía por metro cuadrado para los inmuebles identificados con matrículas inmobiliarias 020-79164.

Matrícula	Hecho Generador	Valor P1	Valor P2	Efecto Plusvalía (Ene 2018)
020-79164	Mayor aprovechamiento	$69.752	$159.219	$89.467

ARTÍCULO SEGUNDO: ESTABLECER el Monto de la participación en Plusvalía para el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 020-79164 de la siguiente forma:

M.I.	Hecho Generador	Área total del lote/m2	Total Cesiones/ m2	Área objeto de participación en plusvalía/m2	Efecto plusvalía por m2 con base en el (ABL)	Monto participación en plusvalía
020-79164	Mayor aprovechamiento	54.736	12.041,92	42.694,08	$89.467	$3.819.711.255

ARTÍCULO TERCERO. TASA DE PARTICIPACIÓN. Ésta aplica una vez sea exigible la participación de la plusvalía de acuerdo con las situaciones descritas en el Artículo 83 de la Ley 388 de 1997, modificado por el Artículo 181 del Decreto Nacional 019 de 2012, en concordancia con lo establecido en el Artículo 4 del Acuerdo 023 de 2012.

M.I.	Tarifa del 30%	Tarifa del 40%	Tarifa del 50%
020-79164	$1.145.913.377	$1.527.884.502	$1.909.855.628

TARIFA	PLAZO
30%	Si cancela dentro de los primeros 12 (doce) meses de la exigibilidad
40%	Si cancela después de los 12 meses y antes de los 24 meses de la exigibilidad
50%	Si cancela después de 24 meses de la exigibilidad

ARTÍCULO CUARTO: AJUSTE IPC. Ajústense los montos del efecto plusvalía establecidos en la presente resolución, de acuerdo con la variación de Índice de Precios al Consumidor (IPC) de conformidad con lo establecido en el artículo 2 del Decreto nacional 1788 de 2004, con base en el mes de enero de 2018.

ARTICULO QUINTO: ANEXOS Incorpórese como parte integral del presente acto administrativo la Estimación de los valores de P1 y P2, así como los puntos muestra del P1 y P2.

ARTÍCULO SEXTO: EXIGIBILIDAD tal como quedó descrito en la parte considerativa del presente acto administrativo la exigibilidad y cobro de la participación solo será exigible al propietario o poseedor del inmueble respecto del cual se haya liquidado e inscrito en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria un efecto de Plusvalía, cuando se presente cualquiera de situaciones descritas en el artículo 83 de la Ley 388 de 1997, modificado por el Artículo 181 del Decreto Nacional 019 de 2012. Dicha situación será comunicada a través de acto administrativo.

ARTÍCULO SÉPTIMO: NOTIFICACIÓN. Notifíquese el presente acto administrativo a la sociedad INVERSIONES TALASIA S.A.S identificada con Nit. 901.114.105-3, en calidad de actual titular del derecho real de dominio del predio identificado con matrícula inmobiliaria 020-79164, de conformidad con lo establecido en el Decreto compilatorio 124 de 2018, y al Estatuto Tributario Nacional; notificarse de manera electrónica, personalmente o a través de la red oficial de correos o de cualquier servicio de mensajería especializada debidamente autorizada por la autoridad competente de acuerdo con lo establecido en los artículos 565 del Estatuto Tributario, de acuerdo con lo establecido en el artículo 81º de la Ley 388 de 1997 y bajo los parámetros establecidos en el considerando 34.3 de la Sentencia C-035 del 2014.

ARTÍCULO OCTAVO: RECURSO. Contra la presente resolución procederá exclusivamente el recurso de reposición dentro de los términos previstos para el efecto en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, según lo establecido en el artículo 81 y 82 siguiente de la Ley 388 de 1997.

0268 26 JUL 2023

ARTÍCULO NOVENO: ANOTACIÓN. En los términos establecidos en el artículo 81 de la Ley 388 de 1997, para los fines de publicidad frente a terceros, una vez en firme el presente acto administrativo de liquidación del efecto plusvalía, se solicita a la Oficina de Registro e Instrumentos Público de Rionegro la inscripción de dicha anotación en el folio de la matrícula inmobiliaria 020-79164.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

PAOLA CATALINA CASTRO GÓMEZ
Secretaria de Planeación

LAURA EMILSE MARULANDA TOBÓN
secretaria de Hacienda

Redactor y transcriptor: Nestor Ivan Quintero Gonzalez
Archivado en: Expediente de Plusvalía M.I. 020-79164

Elaboro	Nestor Ivan Quintero Gonzalez – Contratista
Reviso	Paola Catalina Castro Gómez – Secretaria de Planeación
Los arriba firmantes declaramos que hemos revisado el documento y lo encontramos ajustado a las normas y disposiciones legales vigentes y por lo tanto, bajo nuestra responsabilidad lo presentamos para firma.	

NOTIFICACIÓN AL INTERESADO

El día de hoy _____ siendo las _____ se notifica el contenido de la presente Resolución a _____, con cédula de ciudadanía N.º _____ en calidad de _____, se le entrega copia auténtica de la misma y se entrega Estimación de los valores de P1 y P2, Metodología para la estimación de los valores P1 y P2, avalúos puntos muestra del P1 y P2. Noventa y ocho (98) folios.

ELNOTIFICADO:

_____

C.C:

_____

Dirección:

_____

Correo electrónico:

_____

Teléfono: _____

EL NOTIFICADOR: _____

Agosto 2018

METODOLOGÍA PARA ESTIMACIÓN DE LOS VALORES DE P1 Y P2

En los polígonos de plusvalía definidos en el Acuerdo 002 de 2018 y ubicados en el Municipio de Rionegro.

01 Secretaría de Planeación del Municipio de Rionegro.

02 Corporación Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia, El Gremio Inmobiliario.

La Lonja
El gremio inmobiliario
de Medellín y Antioquia

INFORME FINAL (LPR 787)

Metodología para la estimación de los valores de P1 y P2 en los polígonos de plusvalía definidos en el Acuerdo 002 de 2018 y ubicados en el Municipio de Rionegro - Antioquia

Corporación Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia, El Gremio Inmobiliario

Medellín, Antioquia

Agosto 2018

La Lonja
El gremio inmobiliario
de Medellín y Antioquia

LPR – 787

Medellín, 28 de agosto de 2018

Doctor:
GUILLERMO LEÓN GÓMEZ
Secretario de Planeación
Calle 49 No. 50-05
Municipio de Rionegro - Antioquia

Asunto: Entrega de producto final correspondiente a: <<*Metodología para la estimación de los valores de P1 y P2 en los polígonos de plusvalía definidos en el Acuerdo 002 de 2018 y ubicados en el Municipio de Rionegro - Antioquia*>>

Cordial Saludo,

De la manera más atenta nos permitimos enviar el primer producto final de la consultoría contratada por usted conforme a la propuesta económica No. LPR-AV-1015, presentada el pasado 17 de febrero de 2017. Dicha consultoría corresponde a la metodología para la estimación de los valores de P1 y P2 en los polígonos de plusvalía definidos en el Acuerdo 002 de 2018 y ubicados en el Municipio de Rionegro - Antioquia.

Agradecemos la confianza depositada en muestra corporación, así como la oportunidad que nos brinda el poder servirle.

Atentamente,

DIANA M. BERNAL R.
Directora de Avalúos
Corporación Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia, El Gremio Inmobiliario.

CONTENIDO

1. INTRODUCCIÓN 5
2. OBJETIVOS 12
1. DELIMITACIÓN DE LA ZONA DE ESTUDIO 13
2. EQUIPO DE TRABAJO 14
3. MARCO TEÓRICO 2
4. METODOLOGÍA 11
6. TRABAJOS CITADOS 18
7. AUTORES 20

La Lonja
El gremio inmobiliario
de Medellín y Antioquia

ILUSTRACIONES

ILUSTRACIÓN 1 - DELIMITACIÓN DE LA ZONA DE ESTUDIO 13
ILUSTRACIÓN 2 - PROCEDIMIENTO DEL EFECTO PLUSVALÍA 7

TABLAS

TABLA 1 - METODOLOGÍAS VALUATORIAS 10

ECUACIONES

ECUACIÓN 1 - MÉTODO COSTO DE REPOSICIÓN 9

1. INTRODUCCIÓN

El siguiente documento reúne todos los aspectos normativos y metodológicos para la realización del encargo solicitado por la Secretaria de Planeación del municipio de Rionegro y que corresponde a la la estimación de los valores de P1 y P2 en los polígonos de plusvalía definidos en el Acuerdo 002 de 2018 y ubicados en el Municipio de Rionegro - Antioquia.

De este modo la participación en plusvalía, propone recuperar parcialmente el mayor valor del suelo producto de decisiones administrativas ya que el plus valor generado no se debe a la inversión o esfuerzo privado sino a una decisión pública.

La plusvalía está reglamentada por la **Ley 388 de 1997**, que constituye la Ley de Desarrollo Territorial, en su artículo 73 consigna *<<.....las acciones urbanísticas que regulan la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano incrementando su aprovechamiento, generan beneficios que dan derecho a las entidades públicas a participar en las plusvalías resultantes de dichas acciones.>>*

Como se explica más adelante, el marco normativo de la Plusvalía prevé el procedimiento a seguir para determinar el beneficio originado en la acción urbanística. El proceso involucra el análisis de las normas y el desarrollo de las reglamentaciones correspondientes en el **<<antes y después de...>>** lo que permitirá establecer, los mayores valores resultado de la nueva reglamentación.

La normatividad a aplicar en el primer escenario (valores de referencia) y en el segundo escenario, está determinada por el Plan de Ordenamiento Territorial, que definen la norma antes y después de la acción urbanística.

La normatividad a aplicar en el primer escenario (precio de referencia P1) es la establecida por la administración municipal que hace referencia al Plan de Ordenamiento Territorial reglamentado mediante el **Acuerdo 056 de 2011** *<<Por medio del cual se adopta la revisión y ajuste del Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Rionegro.>>*

La Lonja
El gremio inmobiliario
de Medellín y Antioquia

La normatividad a aplicar en el segundo escenario (precio de referencia P2) es la establecida por la administración municipal que hace referencia al Plan de Ordenamiento Territorial reglamentado mediante el **Acuerdo 002 de 2018** *<<Por medio del cual modifican excepcionalmente unas normas urbanísticas del plan de ordenamiento territorial del municipio de Rionegro – Antioquia, Acuerdo 056 de 2011 y se adoptan otras disposiciones.>>*

De igual manera, el cobro de la participación en plusvalía en el municipio de Rionegro, se realiza de acuerdo con lo indicado en la siguiente normatividad:

Acuerdo 005 del 15 de febrero de 2012, *<<Por medio del cual se adopta el estatuto tributario para el municipio de Rionegro.>>*

1.1. PLUSVALÍA

La participación en plusvalía busca hacer más equitativo el desarrollo urbano permitiendo la participación de los municipios en los mayores valores generados por decisiones tomadas en los Planes de Ordenamiento Territorial, en materia de clasificación de los suelos y de asignación de usos y edificabilidad a cada predio.

Esta participación (Art. 73 Ley 388 de 1997) propone recuperar parcialmente el mayor valor del suelo producto de decisiones administrativas, ya que el plusvalor generado no se debe a la inversión o esfuerzo privado sino por una decisión pública. La plusvalía está reglamentada por la **Ley 388 1997** Ley de Ordenamiento territorial donde se define como:

<<Artículo 73 Noción: De conformidad con lo dispuesto por el artículo 82 de la Constitución Política, las acciones urbanísticas que regulan la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano incrementando su aprovechamiento, generan beneficios que dan derecho a las entidades públicas a participar en las plusvalías resultantes de dichas acciones. Esta participación se destinará a la defensa y fomento del interés común a través de acciones y operaciones encaminadas a distribuir y sufragar equitativamente los costos del desarrollo urbano, así como el mejoramiento del espacio público y, en general, de la calidad urbanística del territorio municipal y Distrital.>>

Y por el **Decreto 1788 de 2004**, *<<Por el cual se reglamentan parcialmente las disposiciones referentes a la participación en plusvalía de que trata la Ley 388 de 1997>>*, compilado en el Decreto 1077 de 2015 *<<Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio.>>*

La Lonja
El gremio inmobiliario
de Medellín y Antioquia

1.2. GENERALIDADES

<<La participación en la plusvalía es una herramienta para enfrentar la especulación con el suelo porque modifica el horizonte de expectativas de los agentes.>> [1]Tal como lo plantean los economistas, el precio del suelo siempre refleja el valor presente de las plusvalías esperadas o anticipadas en relación con un uso potencial en el futuro.

No es posible entonces pensar que si se interviene de alguna manera en el precio del suelo no se está incidiendo sobre las plusvalías o viceversa, ya que existe una conexión directa entre precios del suelo y plusvalías, al punto que economistas expertos en el tema afirman que prácticamente los precios del suelo son plusvalías.

En ausencia de cualquier tipo de regulación o de intervención del Estado el propietario deriva el mayor precio que es posible obtener en función de la capacidad de pago de las personas. Al adoptar la participación en las plusvalías el propietario no podrá elevar los precios del suelo porque estos ya están en el punto máximo posible, porque es claro desde la economía que el precio del suelo está formado esencialmente por la demanda, no por la oferta. Por eso cualquier carga que incide sobre el valor del suelo afecta solamente al propietario.

El crecimiento de los precios de suelo, resaltando que se trata exclusivamente del suelo, es un beneficio privado que surge de un proceso colectivo, como es la urbanización. Los propietarios de los terrenos de la ciudad o de sus alrededores, ven crecer su patrimonio, a veces de manera muy apreciable, a costa del esfuerzo global de la sociedad, sin que ellos desempeñen un papel activo en esta elevación de precios. Lo equitativo es que el estado, en representación de los intereses colectivos, rescate ese beneficio para ponerlo al servicio de la comunidad, como bien lo ha entendido y formalizado el ordenamiento jurídico colombiano.[2]

Históricamente, parte del esfuerzo colectivo que implica la construcción de una ciudad y los altos costos que ello representa han sido apropiados por los particulares, quienes ven incrementado el valor de sus terrenos, muchas veces de manera acelerada, sin esfuerzo alguno.

---

[1] Una buena definición de especulación es la capacidad de ciertos agentes de imponer a los demás agentes du representación de lo que son los precios de la tierra. Se sabe que el especulador actúa sobre el mercado y no en el mercado, por esta razón, los mecanismos de recuperación de plusvalías operan como un mecanismo que disciplina el mercado, que ayuda a que funcione mejor.

[2] (Copello)

El propietario es consistente de que la tierra para urbanizar es un bien necesario y escaso. Tarde o temprano la Administración, o la presión misma de la ciudad, harán que sus terrenos sean urbanizables y esto eleva los precios sin necesidad de incorporar trabajo o inversión alguna en la producción de esta ganancia. Igual fenómeno puede ocurrir al interior de la ciudad cuando se decide cambiar la reglamentación de una determinada área y en virtud de ello aumenta la posibilidad de aprovechamiento del suelo, ya sea porque se puede construir más o por qué se puede destinar el inmueble a un uso más rentable.

Las decisiones que toma la Administración en desarrollo de su función de planificación urbana y que hacen elevar los precios de la tierra, "aparentemente" sin costo alguno, tiene un precio para la sociedad en su conjunto y este precio lo apropia actualmente el particular dueño de la tierra. La decisión de incorporar un terreno al perímetro urbano de la ciudad, el acto por el cual se autoriza una mayor edificabilidad o permitir que en una zona se puedan desarrollar usos económicos más rentables, implican una serie de compromisos por parte de la Administración con el fin de hacer posible que sus decisiones puedan ser viables en la práctica. Los barrios nuevos necesitan vías de acceso y redes de servicios públicos; si una zona aumenta en densidad o usos económicos, necesita otro tipo de infraestructura y equipamientos urbanos.

En síntesis: *Es la decisión de la Administración la que hace incrementar el valor del suelo, aumento que está necesariamente ligado a toda la inversión pública que implica concretar este proceso de urbanismo. No obstante, lo anterior, los particulares han venido apropiando este mayor valor o esperan hacerlo en algún momento. En otras palabras, de manera paradójica, el proceso de la gestión estatal de la urbanización de la tierra termina siendo un factor de especulación y eventual exclusión social para la adquisición de la tierra por parte de los más pobres.*

La participación en la plusvalía derivada de la acción urbanística del Estado no solo constituye un mandato constitucional, sino que es uno de los principales instrumentos de gestión del suelo, de regulación del mercado de la tierra y de financiación del desarrollo urbano previstos en la **Ley 388 de 1997**. Se trata de una herramienta que sirve de soporte básico a las distintas actuaciones de las entidades públicas contempladas en dicha Ley y, por tanto, como ya se ha expresado, su utilización más que una prerrogativa es un deber para las entidades públicas, para dar cumplimiento a los objetivos de equidad social, redistribución y solidaridad contemplados en nuestro ordenamiento jurídico.

Este principio de la participación de las entidades públicas en las plusvalías derivadas de su acción urbanística, se vincula a los otros cuatro principios centrales de la **Ley 388 de 1997**, directamente derivados de la Constitución Política, como son la función social y ecológica de la propiedad, la prevalencia del interés general sobre el particular, el urbanismo como función pública y la distribución equitativa de las cargas y beneficios derivados del desarrollo urbano.

La Lonja
El gremio inmobiliario
de Medellín y Antioquia

A partir de la expedición de la **Ley 388 de 1997** en las prácticas urbanas, que son básicamente procesos de subdivisión, transformación ocupación, habitación y conservación de territorios estos principios se traducen en importantes premisas:

La primera, un nuevo significado del principio de la función social de la propiedad. Durante algún tiempo la interpretación de esta fórmula se tradujo en dos alternativas:

- Una, la prerrogativa de expropiación que tienen las entidades públicas o, Dos en la supuesta imposición al propietario de explotar adecuadamente su tierra o de incorporarla al mercado, para contrarrestar la idea de una propiedad inmóvil, traducida en la retención o el acaparamiento, que se caracterizaba como una forma de propiedad feudal, representación, por lo demás heredada del orden colonial.

- El derecho de urbanizar y de construir no está incorporado per se en el derecho de propiedad, sino que es un derecho que se adquiere en la medida en que se asuman las cargas que a favor de la colectividad determine el Plan.

- Al separar el derecho de urbanizar y el de construir del de propiedad se puede hacer efectivo el carácter de derecho-deber y se puede afirmar el principio de solidaridad y se posibilita la aplicación de mecanismos de recuperación de las plusvalías para la colectividad.

La recuperación de plusvalías en Colombia es antes que todo un derecho colectivo ejercido por las entidades públicas, más que un impuesto o un simple tributo. Por tal razón existen todos los sustentos políticos y jurídicos posibles para aplicar cualquier tipo de mecanismos tendientes a su recuperación.

Una razón, para justificar la intervención en el mercado de la tierra es el hecho de que un terreno no solo vale por sus características físicas y su localización sino, y sobre todo en el medio urbano, por los derechos que le son atribuidos. Y esos derechos provienen de una decisión de la administración pública, que por este simple hecho genera incrementos significativos de valor en las propiedades privadas. La decisión de la administración, además debe estar sustentada en la posibilidad de proveer de infraestructuras y de bienes colectivos, como la viabilidad, el agua, el suministro de energía, los equipamientos y otros, lo que implica cargas de financiación para toda la colectividad. Es por eso que una figura que refleja bien esta situación es la del enriquecimiento sin causa del propietario.

El impuesto predial y la participación en la plusvalía son mecanismos complementarios no alternativos como común y equivocadamente se piensa. Incluso el impuesto predial tiene la capacidad de recuperar plusvalías porque, de conformidad con lo ya expresado, técnicamente las plusvalías están incidiendo sobre un precio que es captado por el predial. No obstante, la capacidad efectiva del impuesto predial de recuperar plusvalías está relacionada con la tarifa y, sobre todo, con la metodología para establecer la base gravable, es decir con el avalúo catastral o el autoavalúo, que tendría que recoger los precios del suelo solamente y no las construcciones.

Tal vez una de las iniciativas más interesantes para potenciar la recuperación de los incrementos en los precios de los terrenos urbanos es la introducción de un nuevo mecanismo que se propone complementar el instrumento de la **<<Contribución de Valorización>>** y que se ha denominado **<<Participación Municipal en las Plusvalías Urbanas.>>**

La noción central que sustenta este nuevo mecanismo es la misma de la Contribución de Valorización: Las acciones estatales en la ciudad a menudo provocan incrementos muy cuantiosos en los precios de determinados terrenos, favoreciendo enormemente a sus propietarios; parece razonable que los beneficiarios pasivos de estas acciones colectivas, hagan participes a la comunidad, al menos en parte, de estos beneficios.

Por razones de tipo jurídico se tipifico este tributo como una nueva modalidad de gravamen que no se confunde ni con un impuesto, ni una tarifa, ni una contribución: se habla de **<<Participación>>,** como una cesión al Estado por parte de los particulares de un beneficio percibido por ellos de manera privada y cuyo origen es colectivo.

En lo que se refiere a la exigibilidad del pago de la participación, existe un contraste marcado con la **<<contribución de Valorización>>.** Mientras que en esta ultima los contribuyentes deben pagar el gravamen en un plazo determinado por la administración local, que generalmente precede la ejecución de la obra, la **<<Participación en Plusvalías>>** establece que los pagos deben realizarse cuando el incremento de los precios de los inmuebles sean percibidos por sus propietarios de manera efectiva: cuando se efectúe una transacción con el predio, cuando se solicite una licencia de urbanización o de construcción, cuando, en el caso pertinente, se lleve a cabo un cambio efectivo en el uso del inmueble.

2. OBJETIVOS

2.1. General

Adelantar la consultoría para la determinación del mayor valor generado por la implementación del **Acuerdo 002 de 2018**, por el cual se modifican excepcionalmente unas normas urbanísticas del plan de ordenamiento territorial del municipio de Rionegro – Antioquia, Acuerdo 056 de 2011 y se adoptan otras disposiciones.

2.2. Específicos

1. Ubicar los polígonos donde se presentan los hechos generadores dentro del Acuerdo 002 de 2018.
2. Realizar el análisis normativo del Acuerdo 056 de 2011 y el Acuerdo 002 de 2018.
3. Construir las zonas homogéneas físicas, tanto para P1 como para P2, con base en la información cartográfica de los Acuerdos 056 de 2011 y 002 de 2018.
4. Determinar el muestreo mínimo con base en la metodología de elaboración de zonas homogéneas físicas y geoeconómicas del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.
5. Determinar los valores de P1 y P2 para los polígonos en los que el municipio ha determinado que existe cambio de normatividad.
6. Realizar la construcción de las zonas homogéneas geoeconómicas tanto para P1 como para P2.
7. Realizar el cálculo del efecto plusvalía por predio con base en la información base entregada por el municipio de Rionegro.
8. Realizar el análisis jurídico del cobro de la participación en plusvalía en el Municipio de Rionegro.

2.3. Alcance del Trabajo

Calcular el efecto plusvalía de los predios ubicados en la zona rural y urbana del municipio de Rionegro y que hacen parte de los hechos generadores de mayor aprovechamiento, cambio en la clasificación del suelo y cambio en la zonificación del suelo.

Nota: Conforme a los establecido en la solicitud de la Secretaría de Planeación del Municipio de Rionegro, las fechas de los valores a calcular serán para P1 (Diciembre de 2017) y para P2 (Febrero de 2018).

1. DELIMITACIÓN DE LA ZONA DE ESTUDIO

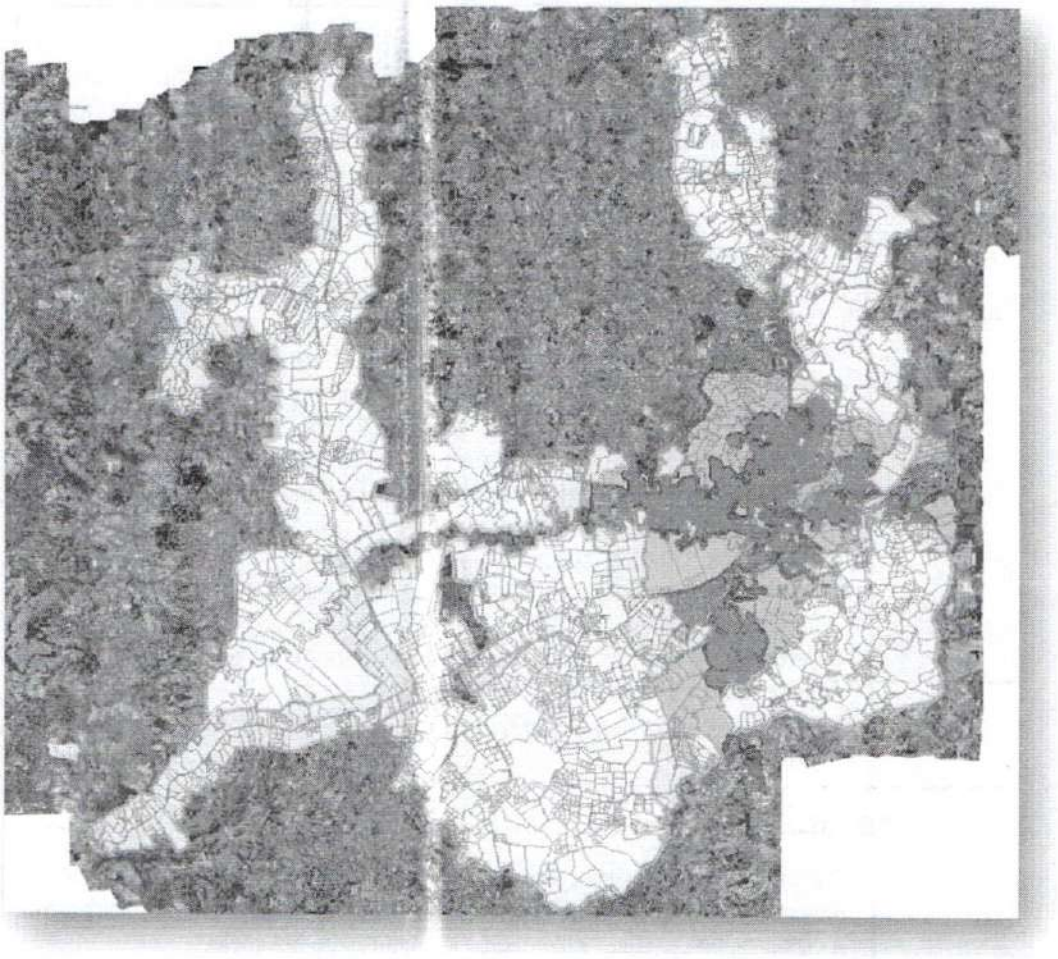


Ilustración 1 - Delimitación de la zona de estudio

Los sectores objeto de estudio corresponden a polígonos definidos dentro del Acuerdo 002 de 2018 y sobre los cuales se clasifican en el hecho generador de mayor aprovechamiento, cambio en la clasificación del suelo y cambio en la zonificación de uso del suelo.

2. EQUIPO DE TRABAJO

Los diferentes organismos de nuestra entidad y profesionales que intervinieron en la elaboración del trabajo fueron:

- **Junta de Avalúos Corporativos:** La Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia en su proceso de valoración de inmuebles, vincula a la Junta de Avalúos Corporativos integrada por 7 miembros nombrados por el Consejo Directiva de Lonja. Los miembros participantes en este estudio fueron:

  1. Carolina Quintero
  2. Guillermo Restrepo
  3. Apolinar Estrada
  4. Elkin Ruiz
  5. Juan David Botero
  6. Juan Carlos R
  7. Francisco Ochoa

- **Mesa consultiva:** La Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia en su proceso de valoración masiva, vincula a dos miembros de la Junta de Avalúos Corporativos, los cuales son profesionales de amplia trayectoria en el mercado inmobiliario y en la valoración, permitiendo de este modo un acompañamiento metodológico y de soporte de valores. Los miembros participantes en este estudio fueron:

  1. Guillermo Restrepo
  2. Apolinar Estrada

- **Banco de datos:** La Lonja tiene uno de los mayores bancos de datos de avalúos del país con más de 50.000 registros y es reconocida como líder a nivel nacional por las investigaciones que de manera permanente efectúa sobre el mercado inmobiliario y particularmente sobre los precios y valores.

  Este estudio de consultoría contó con el soporte del Departamento de Investigaciones de La Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia, a través de sus diferentes estudios e investigaciones y bancos de datos.

- **Avaluadores Comisionados:** En este estudio se contó con la participación de profesionales avaluadores afiliados a La Lonja, quienes son expertos en el mercado inmobiliario de la zona, cuentan con las certificaciones que los acreditan y habilitan para el trabajo; adicionalmente, son residentes del municipio. El equipo que participó en este estudio es

  1. José Julián Mesa.
  2. Juan José Botero
  3. Álvaro Menco
  4. Luis Quintero
  5. Juan Gonzalo Mejía
  6. Santiago Palacio
  7. Miller Escudero

- **Dirección de Avalúos:** Se trata de un ingeniero con conocimientos en sistemas de información geográfica y avalúos, mismo que tiene una gran trayectoria en la realización de estudios de plusvalía y valorización. Para este estudio el profesional encargado es Diana M. Bernal.

- **Profesional en Avalúos:** Se trata de un ingeniero con conocimientos en sistemas de información geográfica y nociones de valoración, el cual adelanta el proceso de cruce da datos y el control de calidad del estudio. Para este estudio el profesional encargado es Heiver Hernández

- **Profesional Jurídico.:** Se trata de un grupo de profesionales en derecho y especializados en el sector inmobiliario, mismos que han participado en diferentes procesos dentro y fuera del departamento de Antioquia. Dicho grupo está conformado por la firma Solarte Abogados S.A.S.

La Lonja
El gremio inmobiliario
de Medellín y Antioquia

3. MARCO TEÓRICO

3.1. Normatividad Nacional Aplicable

Para el procedimiento de estimación del efecto plusvalía, la **Ley 388 de 1.997** establece lo siguiente:

<<**Artículo 73°.- Noción**. De conformidad con lo dispuesto por el artículo 82 de la Constitución Política, las acciones urbanísticas que regulan la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano incrementando su aprovechamiento, generan beneficios que dan derecho a las entidades públicas a participar en las plusvalías resultantes de dichas acciones. Esta participación se destinará a la defensa y fomento del interés común a través de acciones y operaciones encaminadas a distribuir y sufragar equitativamente los costos del desarrollo urbano, así como al mejoramiento del espacio público y, en general, de la calidad urbanística del territorio municipal o distrital.>>

Los concejos municipales y distritales establecerán mediante acuerdos de carácter general, las normas para la aplicación de la participación en la plusvalía en sus respectivos territorios. Artículo declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional, mediante Sentencia C-517 de 2007

<<**Artículo 74°.- Hechos generadores**. Constituyen hechos generadores de la participación en la plusvalía de que trata el artículo anterior, las decisiones administrativas que configuran acciones urbanísticas según lo establecido en el artículo 8 de esta Ley, y que autorizan específicamente ya sea a destinar el inmueble a un uso más rentable, o bien incrementar el aprovechamiento del suelo permitiendo una mayor área edificada, de acuerdo con lo que se estatuya formalmente en el respectivo Plan de Ordenamiento o en los instrumentos que lo desarrollen. Son hechos generadores los siguientes:

1. La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano.
2. El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.
3. La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez.

En el mismo plan de ordenamiento territorial o en los instrumentos que lo desarrollen, se especificarán y delimitarán las zonas o subzonas beneficiarias de una o varias de las acciones urbanísticas contempladas en este artículo, las cuales serán tenidas en cuenta, sea en conjunto o cada una por separado, para determinar el efecto de la plusvalía o los derechos adicionales de construcción y desarrollo, cuando fuere del caso.

Parágrafo.- Para los efectos de esta Ley, los conceptos urbanísticos de cambio de uso, aprovechamiento del suelo, e índices de ocupación y de construcción serán reglamentados por el Gobierno Nacional.>>

<<**Artículo 77°.- Efecto plusvalía resultado del mayor aprovechamiento del suelo**. Cuando se autorice un mayor aprovechamiento del suelo, el efecto plusvalía se estimará de acuerdo con el siguiente procedimiento:

1. Se determinará el precio comercial por metro cuadrado de los inmuebles en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias; con características geoeconómicas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora de la plusvalía. En lo sucesivo este precio servirá como precio de referencia por metro cuadrado.
2. El número total de metros cuadrados que se estimará como objeto del efecto plusvalía será, para el caso de cada predio individual, igual al área potencial adicional de edificación autorizada. Por potencial adicional de edificación se entenderá la cantidad de metros cuadrados de edificación que la nueva norma permite en la respectiva localización, como la diferencia en el aprovechamiento del suelo antes y después de la acción generadora.
3. El monto total del mayor valor será igual al potencial adicional de edificación de cada predio individual multiplicado por el precio de referencia, y el efecto plusvalía por metro cuadrado será equivalente al producto de la división del monto total por el área del predio objeto de la participación en la plusvalía.>>

<<...**Artículo 80°.- Procedimiento de cálculo del efecto plusvalía**. El Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que haga sus veces o los peritos técnicos debidamente inscritos en las Lonjas o instituciones análogas, establecerán los precios comerciales por metro cuadrado de los inmuebles teniendo en cuenta su situación anterior a la acción o acciones urbanísticas; y determinarán el correspondiente precio de referencia tomando como base de cálculo los parámetros establecidos en los artículos 75, 76 y 77 de esta Ley.

La Lonja
El gremio inmobiliario
de Medellín y Antioquia

Para el efecto, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la adopción del Plan de Ordenamiento Territorial, de su revisión, o de los instrumentos que lo desarrollan o complementan, en el cual se concretan las acciones urbanísticas que constituyen los hechos generadores de la participación en la plusvalía, el alcalde solicitará se proceda a estimar el mayor valor por metro cuadrado en cada una de las zonas o subzonas consideradas.

Una vez recibida la solicitud proveniente del alcalde, el IGAC o la entidad correspondiente o el perito avaluador, contarán con un plazo inmodificable de sesenta (60) días hábiles para ejecutar lo solicitado. Transcurrido este término, y sin perjuicio de las sanciones legales a que haya lugar por la morosidad de funcionario o los funcionarios responsables, y de la responsabilidad contractual en el caso del perito privado, la administración municipal o distrital podrá solicitar un nuevo peritazgo que determinen el mayor valor o monto de la plusvalía de acuerdo con los procedimientos y parámetros instituidos en este mismo artículo. Ver el Decreto Nacional 1420 de 1998.>>

<<**Artículo 81°.- Liquidación del efecto de plusvalía.** Con base en la determinación del efecto de plusvalía por metro cuadrado calculado para cada una de las zonas o subzonas objeto de la participación como se indica en el artículo precedente, el alcalde municipal o distrital liquidará, dentro de los cuarenta y cinco (45) días siguientes, el efecto plusvalía causado en relación con cada uno de los inmuebles objeto de la misma y aplicará las tasas correspondientes, de conformidad con lo autorizado por el concejo municipal o distrital...>>

Adicionalmente el **Decreto 1077 de 2015** establece lo siguiente:

<<**ARTÍCULO 2.2.1.1 Definiciones**...

...Plan parcial. Es el instrumento mediante el cual se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento territorial, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos en la Ley 388 de 1997. Mediante el plan parcial se establece el aprovechamiento de los espacios privados, con la asignación de sus usos específicos, intensidades de uso y edificabilidad, así como las obligaciones de cesión y construcción y dotación de equipamientos, espacios y servicios públicos, que permitirán la ejecución asociada de los proyectos específicos de urbanización y construcción de los terrenos incluidos en su ámbito de planificación.>>

<<...**ARTÍCULO 2.2.5.1.4 Cálculo plusvalía por mayor aprovechamiento del suelo de edificación.** Para calcular el efecto de plusvalía previsto en el artículo 77 de la Ley 388 de 1997, en el caso de la autorización específica de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, se tendrá en cuenta la incidencia de la edificabilidad adicional autorizada sobre el valor del suelo. (Decreto 1788 de 2004, art. 3)>>

<<**ARTÍCULO 2.2.5.1.5 Entidad o persona encargada de estimar el efecto de plusvalía.** La estimación del efecto de plusvalía por metro cuadrado de suelo en cada una de las zonas o subzonas geoeconómicas homogéneas donde se concretan los hechos generadores será realizada por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, IGAC, los catastros descentralizados, o los peritos privados inscritos en Lonjas de Propiedad Raíz o instituciones análogas.

La entidad o persona encargada de estimar el efecto de plusvalía establecerá un solo precio por metro cuadrado de los terrenos o de los inmuebles, según sea el caso, aplicable a toda la zona o subzona geoeconómica homogénea.

Parágrafo 1. Para la estimación del efecto de plusvalía, el Alcalde deberá anexar a la solicitud de que trata el artículo 80 de la Ley 388 de 1997 la siguiente documentación:

1. Copia de la reglamentación urbanística aplicable o existente en la zona o subzona beneficiaria de la participación en la plusvalía con anterioridad a la expedición del Plan de Ordenamiento Territorial o de los instrumentos que lo desarrollen.
2. Copia de las normas urbanísticas vigentes de las zonas o subzonas beneficiarias de las acciones urbanísticas generadoras de la participación en plusvalía con la cartografía correspondiente donde se delimiten las zonas o subzonas beneficiarias.

Parágrafo 2. Para la determinación de las zonas geoeconómicas homogéneas de que trata el artículo el decreto único del sector del D.A.N.E relacionado con zonas o subzonas geoeconómicas homogénea, se podrá aplicar lo que para efecto establezca el IGAC mediante resolución...>>

Del mismo modo el **Decreto 2181 de 2006** y **1478 de 2013** definen lo siguiente:

<<**Artículo 4°. Modificación del artículo 7° del Decreto número 2181 de 2006**. El artículo 7° del Decreto número 2181 de 2006 quedará así: Artículo 7°. Formulación y radicación del proyecto de plan parcial. La Cartografía del plan parcial deberá contener:

> 2.2.9. Plano de delimitación de las zonas o subzonas beneficiarias de las acciones urbanísticas que permitan determinar el efecto de plusvalía, cuando a ello hubiere lugar.>>

Por otro lado, el Decreto **1788 de 2004** define:

<<**Artículo 4, Parágrafo 1°. Para la estimación del efecto de plusvalía**, el Alcalde deberá anexar a la solicitud de que trata el artículo 80 de la Ley 388 de 1997 la siguiente documentación:

3.1.1.1. Copia de la reglamentación urbanística aplicable o existente en la zona o subzona beneficiaria de la participación en la plusvalía con anterioridad a la expedición del Plan de Ordenamiento Territorial o de los instrumentos que lo desarrollen.
3.1.1.2. Copia de las normas urbanísticas vigentes de las zonas o subzonas beneficiarias de las acciones urbanísticas generadoras de la participación en plusvalía con la cartografía correspondiente donde se delimiten las zonas o subzonas beneficiarias.>>

Finalmente, la **Resolución 620 de 2008** establece:

<<...**Artículo 27. Cálculo Del Efecto Plusvalía Resultado Del Mayor Aprovechamiento Del Suelo**. Cuando se autorice un mayor aprovechamiento del suelo, la determinación del precio comercial por metro cuadrado de los inmuebles en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias, con características geoeconómicas homogéneas, antes y después de la acción urbanística generadora de la plusvalía, se hará con el método (técnica) residual y/o de mercado.

El cálculo del efecto total de plusvalía se realizará de conformidad con lo previsto en los **numerales 2 y 3 del artículo 77 de la Ley 388 de 1997**.

PARÁGRAFO. Cuando en el plan de ordenamiento territorial se determine el paso de suelo rural directamente a suelo urbano se deberá emplear el mismo método planteado en el artículo 25 de la presente resolución...>>

A continuación se esboza el procedimiento que lleva a cabo la plusvalía.

Ilustración 2 - Procedimiento del Efecto Plusvalía

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

3.2. Normatividad en Avalúos

Dentro de la normatividad de avalúos para el cálculo de la plusvalía, se encuentra la **Resolución 620 de 2008:** <<*Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.*>>

<<**Artículo 1o. MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO**. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

Artículo 2o. MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS O INGRESOS. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

PARÁGRAFO. Se entiende por vida remanente la diferencia entre la vida útil del bien y la edad que efectivamente posea el bien. Para inmuebles cuyo sistema constructivo sea muros de carga, la vida útil será de 70 años y, para los que tengan estructura en concreto, metálica o mampostería estructural, la vida útil será de 100 años.

Artículo 3o. MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Para ello se utilizará la siguiente fórmula:

$$VC = \{Ct - D\} + Vt$$

Ecuación 1 - Método costo de reposición

Donde:

- Vc = Valor comercial
- Ct = Costo total de la construcción
- D = Depreciación
- Vt = Valor del terreno.

PARÁGRAFO. Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien.

Existen varios sistemas para estimar la depreciación, siendo el más conocido el Lineal, el cual se aplicará en el caso de las maquinarias adheridas al inmueble. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini, para lo cual se presentan las ecuaciones resultantes del ajuste para los estados 1, 2, 3 y 4. (Ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas).

Artículo 4o. MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL. Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo.

Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar, al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la factibilidad comercial del proyecto, es decir la real posibilidad de vender lo proyectado.

PARÁGRAFO. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso, según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más rentable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la combinación de intensidades que permita obtener la mayor rentabilidad, según las condiciones de mercado...>>

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

Adicional con lo anterior y con el fin de determinar los valores por Zonas Homogéneas Físicas, se usarán las metodologías contenidas en la **Resolución 620 de 2008**, dependiendo cuál es el hecho generador, de acuerdo a lo anterior, se resume en la siguiente tabla:

HECHO GENERADOR	METODOLOGÍA VALUATORÍA	
	P1 (ANTES DEL CAMBIO DE LA NORMA)	P2 (DESPUÉS DEL CAMBIO DE LA NORMA)
Incorporación del suelo rural al de expansión urbana o de la clasificación de parte del suelo rural como suburbano	De comparación o de mercado y/o Capitalización de rentas e ingresos	Técnica (Residual) y De comparación o de mercado
Cambio de uso	De comparación o de mercado, Técnica (Residual) o Capitalización de rentas e ingresos	Técnica (Residual) y/o De comparación o de mercado
Mayor aprovechamiento del suelo	Técnica (Residual) y/o De comparación o de mercado	Técnica (Residual) y/o De comparación o de mercado

Tabla 1 - Metodologías valuatorias

4. METODOLOGÍA

4.1. Procedimiento para establecer los valores de P1 y P2

A continuación, se realiza la descripción de los procedimientos seguidos en la determinación de los valores de P1 y P2 de las zonas homogéneas Geoeconómicas en los polígonos definidos por el Acuerdo 002 de 2018.

1. **Identificación de las zonas generadoras de Plusvalía:** En esta etapa se recopiló la información geográfica suministrada por el Municipio de Rionegro y se establecieron las áreas generadoras por cambio de aprovechamiento. Las actividades de esta etapa fueron:

   - Recopilación cartográfica y georreferenciación cartográfica (capas geográficas de los Acuerdos 056 de 2011 y 002 de 2018).
   - Análisis de la Normatividad (Acuerdos 056 de 2011 y 002 de 2018).

2. **Determinación de las Zonas Homogéneas Físicas de P1:** Después de procesada la información, se definieron las zonas homogéneas físicas de P1 teniendo en cuenta las características físicas principales de las zonas. Posteriormente se estimó el número de puntos muestra con el fin de hallar los valores comerciales de P1. Las actividades de esta etapa fueron:

   - Definición de las zonas homogéneas físicas de P1
   - Determinación de los predios muestra por cada zona o subzona homogénea física conforme a lo establecido en el documento metodológico del IGAC.
   - Trabajo de Campo

3. **Determinación de las Zonas Homogéneas Geoeconómicas para P1**: Una vez realizadas las visitas se estimaron los valores comerciales con la asesoría de la Mesa Consultiva de Avalúos. Ya definidos los valores probables en las diferentes sesiones de la Junta de Avalúos Corporativos, los avaluadores presentaron los valores de los puntos, estos valores se verán reflejados en el informe que se diseñó para tal efecto. A continuación, las actividades de esta etapa:

La Lonja
El gremio inmobiliario
de Medellín y Antioquia

Adicional con lo anterior y con el fin de determinar los valores por Zonas Homogéneas Físicas, se usarán las metodologías contenidas en la **Resolución 620 de 2008**, dependiendo cuál es el hecho generador, de acuerdo a lo anterior, se resume en la siguiente tabla:

HECHO GENERADOR	METODOLOGÍA VALUATORÍA	
	P1 (ANTES DEL CAMBIO DE LA NORMA)	P2 (DESPUÉS DEL CAMBIO DE LA NORMA)
Incorporación del suelo rural al de expansión urbana o de la clasificación de parte del suelo rural como suburbano	De comparación o de mercado y/o Capitalización de rentas e ingresos	Técnica (Residual) y De comparación o de mercado
Cambio de uso	De comparación o de mercado, Técnica (Residual) o Capitalización de rentas e ingresos	Técnica (Residual) y/o De comparación o de mercado
Mayor aprovechamiento del suelo	Técnica (Residual) y/o De comparación o de mercado	Técnica (Residual) y/o De comparación o de mercado

Tabla 1 - Metodologías valuatorias

4. METODOLOGÍA

4.1. Procedimiento para establecer los valores de P1 y P2

A continuación, se realiza la descripción de los procedimientos seguidos en la determinación de los valores de P1 y P2 de las zonas homogéneas Geoeconómicas en los polígonos definidos por el Acuerdo 002 de 2018.

1. **Identificación de las zonas generadoras de Plusvalía:** En esta etapa se recopiló la información geográfica suministrada por el Municipio de Rionegro y se establecieron las áreas generadoras por cambio de aprovechamiento. Las actividades de esta etapa fueron:

   - Recopilación cartográfica y georreferenciación cartográfica (capas geográficas de los Acuerdos 056 de 2011 y 002 de 2018).
   - Análisis de la Normatividad (Acuerdos 056 de 2011 y 002 de 2018).

2. **Determinación de las Zonas Homogéneas Físicas de P1:** Después de procesada la información, se definieron las zonas homogéneas físicas de P1 teniendo en cuenta las características físicas principales de las zonas. Posteriormente se estimó el número de puntos muestra con el fin de hallar los valores comerciales de P1. Las actividades de esta etapa fueron:

   - Definición de las zonas homogéneas físicas de P1
   - Determinación de los predios muestra por cada zona o subzona homogénea física conforme a lo establecido en el documento metodológico del IGAC.
   - Trabajo de Campo

3. **Determinación de las Zonas Homogéneas Geoeconómicas para P1**: Una vez realizadas las visitas se estimaron los valores comerciales con la asesoría de la Mesa Consultiva de Avalúos. Ya definidos los valores probables en las diferentes sesiones de la Junta de Avalúos Corporativos, los avaluadores presentaron los valores de los puntos, estos valores se verán reflejados en el informe que se diseñó para tal efecto. A continuación, las actividades de esta etapa:

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

- Estimación de valores comerciales por cada punto muestra a diciembre de 2017.
- Generación de la cartografía de las zonas homogéneas geoeconómicas de P1.

4. **Determinación de las Zonas Homogéneas Físicas de P2:** Este paso corresponde de igual manera con el proceso de las ZHF anteriores, por lo cual luego de procesada la información, se definieron las zonas homogéneas físicas de P2 teniendo en cuenta las características físicas principales de las zonas. Posteriormente se estimó el número de puntos muestra con el fin de hallar los valores comerciales de P2. Las actividades de esta etapa fueron:

   - Definición de las zonas homogéneas físicas de P2
   - Determinación de los predios muestra por cada zona o subzona homogénea física.
   - Trabajo de Campo

5. **Determinación de Valores de las Zonas Homogéneas Geoeconómicas para P2:** Una vez realizadas las visitas se estimaron los valores comerciales con la asesoría de la Mesa Consultiva de Avalúos. Ya definidos los valores probables en las diferentes sesiones de la Junta de Avalúos Corporativos, los avaluadores presentaron los valores de los puntos, estos valores se verán reflejados en el informe que se diseñó para tal efecto. A continuación, las actividades de esta etapa:

   - Estimación de valores comerciales por cada punto muestra a febrero de 2018.
   - Generación de la cartografía de las zonas homogéneas geoeconómicas de P2.

6. Cálculo del efecto Plusvalía: [3]

El cálculo del efecto plusvalía se realiza mediante dos avalúos, uno con la situación anterior y otro con la nueva norma. Se calcula la diferencia entre los dos, definiendo si hubo incremento o no en el valor del suelo. Esto de acuerdo con la ley 388 de 1997.

El cálculo de la plusvalía permite determinar cuál es el mayor valor generado en el suelo luego de la acción urbanística.

5. PROCEDIMIENTO DE LA PLUSVALÍA.

a) Solicitud del avalúo.

El artículo 80 de la Ley 388 de 1997 establece que el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que haga sus veces o los peritos técnicos debidamente inscritos en las Lonjas o instituciones análogas, "establecerán los precios comerciales por metro cuadrado de los inmuebles teniendo en cuenta su situación anterior a la acción o acciones urbanísticas; y determinarán el correspondiente precio de referencia tomando como base de cálculo los parámetros establecidos en los artículos 75, 76 y 77" de la Ley 388 de 1997.

Para ello, la norma dice que dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la adopción del Plan de Ordenamiento Territorial, de su revisión, o de los instrumentos que lo desarrollan o complementan, en el cual se concretan las acciones urbanísticas que constituyen los hechos generadores de la participación en la plusvalía, "el alcalde solicitará se proceda a estimar el mayor valor por metro cuadrado en cada una de las zonas o subzonas consideradas".

[3] Solarte Abogados S.A.S. Análisis jurídico, diagnóstico y recomendaciones para la reglamentación de la plusvalía en Rionegro, Antioquia.

El procedimiento continúa, según el mismo artículo 80 citado, en el sentido de que una vez recibida la solicitud proveniente del alcalde, el IGAC o la entidad correspondiente o el perito avaluador, "contarán con un plazo inmodificable de sesenta (60) días hábiles para ejecutar lo solicitado" y agrega la norma que transcurrido ese término, y sin perjuicio de las sanciones legales a que haya lugar por la morosidad de funcionario o los funcionarios responsables, y de la responsabilidad contractual en el caso del perito privado, "la administración municipal o distrital podrá solicitar un nuevo peritazgo que determinen el mayor valor o monto de la plusvalía de acuerdo con los procedimientos y parámetros instituidos en este mismo artículo".

b) Liquidación del efecto de plusvalía.

El artículo 81 de la mencionada Ley 388 de 1997, señala que con base en la determinación del efecto de plusvalía por metro cuadrado calculado para cada una de las zonas o subzonas objeto de la participación como se indica en el artículo precedente, "el alcalde municipal o distrital liquidará, dentro de los cuarenta y cinco (45) días siguientes, el efecto plusvalía causado en relación con cada uno de los inmuebles objeto de la misma y aplicará las tasas correspondientes, de conformidad con lo autorizado por el concejo municipal o distrital".

Asimismo, que a partir de la fecha en que la administración municipal disponga de la liquidación del monto de la participación correspondiente a todos y cada uno de los predios beneficiados con las acciones urbanísticas, "contará con un plazo de treinta (30) días hábiles para expedir el acto administrativo que la determina, y para notificarlo a los propietarios o poseedores, lo cual procederá mediante tres (3) avisos publicados en ediciones dominicales de periódicos de amplia circulación en el municipio o distrito, así como a través de edicto fijado en la sede de la alcaldía correspondiente. Contra estos actos de la administración procederá exclusivamente el recurso de reposición dentro de los términos previstos para el

c) Revisión de la estimación del efecto de plusvalía.

Una vez expedido y notificado el acto administrativo que liquida la plusvalía, en virtud del artículo 82 de la Ley 388 de 1997, cualquier propietario o poseedor de un inmueble objeto de la aplicación de la participación en la plusvalía, "podrá solicitar, en ejercicio del recurso de reposición, que la administración revise el efecto plusvalía estimado por metro cuadrado definido para la correspondiente zona o subzona en la cual se encuentre su predio y podrá solicitar un nuevo avalúo".

Es importante precisar que, de conformidad con lo establecido en la norma citada, esa revisión debe hacerse en el marco del recurso de reposición, es decir, puede solicitarse solo dentro de los 10 días siguientes a la expedición del acto. La Ley no dice nada respecto a situaciones sobrevinientes, es decir, por ejemplo, cuando después de estrado en firme el acto de liquidación, ocurre algún hecho jurídico o de cualquier orden que baje notablemente el precio del suelo.

Siguiendo el procedimiento establecido en la Ley, para el estudio y decisión de los recursos de reposición que hayan solicitado la revisión de la estimación del mayor valor por metro cuadrado, la norma dice que la administración contará con un plazo de un (1) mes calendario contado a partir de la fecha del último recurso de reposición interpuesto en el cual se haya pedido dicha revisión y que los recursos de reposición que no planteen dicha revisión se decidirán en los términos previstos en el Código Contencioso Administrativo.

En la anterior disposición existe una contradicción y es que cuando se solicita la revisión del avalúo la Administración solo tiene un (1) mes para decidir, mientras que cuando no lo solicita tendría dos (2) meses que es el término que establece la Ley para resolver los recursos. Ello es ilógico puedo que revisar un avalúo amerita un tiempo mucho mayor a cuando hay que resolver un recurso solo de los aspectos formales o legales.

d) Exigibilidad y cobro de la participación.

El artículo 83 de le Ley 388 de 1997, que fue modificado por el artículo 181 del Decreto Ley 019 de 2012, dice que la participación en la plusvalía sólo será exigible en el momento en que se presente para el propietario o poseedor del inmueble respecto del cual se haya declarado un efecto de plusvalía, una cualquiera de las siguientes situaciones:

La Lonja
El gremio inmobiliario
de Medellín y Antioquia

1. Solicitud de licencia de urbanización o construcción, aplicable para el cobro de la participación en la plusvalía generada por cualquiera de los hechos generadores de que trata el artículo 74 de esta Ley.
2. Cambio efectivo de uso del inmueble, aplicable para el cobro de la participación en la plusvalía generada por la modificación del régimen o zonificación del suelo.
3. Actos que impliquen transferencia del dominio sobre el inmueble, aplicable al cobro de la participación en la plusvalía de que tratan los numerales 1 y 3 del referido artículo 74.
4. Mediante la adquisición de títulos valores representativos de los derechos adicionales de construcción y desarrollo, en los términos que se establece en el artículo 88 y siguientes de la presente Ley.

El parágrafo primero del mencionado artículo establece que en el evento previsto en el numeral 1 el efecto plusvalía para el respectivo inmueble podrá recalcularse, aplicando el efecto plusvalía por metro cuadrado al número total de metros cuadrados adicionales objeto de la licencia correspondiente.

Lo anterior significa que cuando se vaya a tramitar una licencia urbanística y el folio de matrícula inmobiliaria se encuentre anotado con plusvalía, podrá efectuarse un recálculo por efectos de esa licencia, teniendo en cuenta el número de metros cuadrados adicionales a licenciar. Aquí es importante señalar que la norma comete una inconsistencia al decir metros adicionales, toda vez que se supone que el cálculo fue elaborado por el potencial normativo, es decir por máximo que se puede licenciar.

Se entiende, más bien que lo que quiso decir la Ley es que cuando se licencie por menos del potencial señalado en las normas, se podrá ajustar el cálculo a ese número de metros cuadrados que se autorizan con la licencia.

Otro elemento importante a tener en cuenta de la citada norma es lo señalado en el parágrafo que establece que los municipios "podrán exonerar del cobro de la participación en plusvalía a los inmuebles destinados a vivienda de interés social, de conformidad con el procedimiento que para el efecto establezca el Gobierno Nacional.

Es facultad dada a los municipios debe ser reglamentada o precisada por lo concejos municipales, es decir Corresponde al Concejo de Rionegro definir si se exonera o no los predios destinados a vivienda de interés social del pago de plusvalía, y qué categorías de esa vivienda sería la exenta.

A partir de la entrada en vigencia del Decreto 019 de 2012 que modificó el artículo 83 de la ley 388 de 1997, se debe tener en cuenta que los momentos de exigibilidad del pago de la participación en plusvalía al propietario del inmueble tiene las siguientes modificaciones:

Es condición para la exigibilidad del pago la liquidación e inscripción en el folio de matrícula del predio, lo cual significa que, si el propietario tramita la solicitud de licencia y no se encuentra en el folio inscrita esta anotación, no le es exigible el pago y la licencia debe ser expedida sin que sea obligatorio el pago.

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

6. TRABAJOS CITADOS

- Copello, M. M. (s.f.). Elementos básicos para la aplicación de la participación en plusvalía en Colombia. (pág. 14). Bogotá: Motivos del Acuerdo de plusvalías de Bogotá.
- Sistema Único de Información Normativa. (03 de 06 de 2004). Sistema Único de Información Normativa. Obtenido de Decreto 1788 de 2004: http://www.suin-juriscol.gov.co/viewDocument.asp?id=1865909
- Secretaría del Senado. (18 de 07 de 1997). Ley 388 de 1997 . Obtenido de Secretaría del Senado: http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/ley_0388_1997.html
- Función Pública. (26 de 05 de 2015). Decreto 1077 de 2015 Sector Vivienda, Ciudad y Territorio. Obtenido de Función Pública - Gestor Normativo: https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=77216
- Secretaría de Planeación del Municipio de Rionegro. (1993). Acuerdo 024 de 1993. Rionegro.
- Secretaría de Planeación del Municipio de Rionegro. (2015). Decreto 509 de 2015. Rionegro.
- Instituto Geográfico Agustín Codazzí. (2008). Resolución 620 de 2008. Bogotá D.C.
- Función Pública. (13 de 08 de 2013). Decreto 1748 DE 2013. Obtenido de Función Pública - Gestor Normativo: http://www.suin-juriscol.gov.co/viewDocument.asp?ruta=Decretos/1865601
- Función Pública. (29 de 06 de 2006). Decreto 2181 de 2006. Obtenido de Función Pública - Gestor Normativo: https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=20809
- Cafe de las ciudades. (11 de 2005). Instrumentos para la recuperación de plusvalías en Bogotá (III y última). Obtenido de Café de las ciudades: https://cafedelasciudades.com.ar/economia_37.htm
- LEGIS. (10 de 2017). Plusvalía en Colombia 10 años, teoría y realidad. Obtenido de LEGIS Experta: https://xperta.legis.co/visor/temp_rimpuestos_1177c704-8010-4ed7-9b6e-11da711de73a
- Cancillería de Bogotá D.C. (28 de 12 de 2004). INSTRUCCION ADMINISTRATIVA 31 DE 2004. Obtenido de Consideraciones sobre el grávamen de la Participación en Plusvalía.: https://www.cancilleria.gov.co/sites/default/files/Normograma/docs/i_snr_0031_2004.htm

- Academia.edu. (2018). OSCAR EDUARDO PÉREZ MORENO A RECUPERAÇÃO DE MAIS-VALIAS FUNDIÁRIAS URBANAS E A MATERIALIZAÇÃO DE JUSTIÇA SOCIOESPACIAL EM BOGOTÁ E SÃO PAULO. Obtenido de OSCAR EDUARDO PÉREZ MORENO A RECUPERAÇÃO DE MAIS-VALIAS FUNDIÁRIAS URBANAS E A MATERIALIZAÇÃO DE JUSTIÇA SOCIOESPACIAL EM BOGOTÁ E SÃO PAULO: https://www.academia.edu/42018762/A_recuperação_de_mais_valias_fundiárias_urbanas_e_a_materialização_de_justiça_socioespacial_em_Bogotá_e_São_Paulo_Um_objetivo_dois_casos_e_um_resultado
- SLIDERSHARE . (28 de 10 de 2015). LA PROPIEDAD EN LA CONSTITUCIÓN COLOMBIANA DE 1991 SUPERANDO LA TRADICIÓN DEL CODIGO CIVIL . Obtenido de SLIDERSHARE : https://www.slideshare.net/natimerinog/la-propiedad-en-la-constitucin-colombiana-de-1991-superando-la-tradicin-del-cdigo-civil
- otros, Q. G. (2001). Recuperación de Plusvalías en Amércia Latina - Alternativas para el desarrollo urbano. Chile: Eurelibros.

La Lonja
El gremio inmobiliario
de Medellín y Antioquia

7. AUTORES

La presente consultoría fue realizada por el equipo de trabajo que designo la Corporación Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia, El Gremio Inmobiliario.

En constancia, se firman a los 27 días del mes de agosto de 2018.

Cordialmente,

José Julián Mesa P.
JOSE JULIAN MESA POSADA
Avaluador Comisionado
R.N.A 3420
RAA-AVAL - 8106289

JUAN JOSE BOTERO
Avaluador comisionado
RAA AVAL - 5737899

Alvaro Menco Vargas
ÁLVARO MENCO V.
Avaluador Comisionado
R.N.A 3439
RAA AVAL - 71773698

LUIS FERNANDO QUINTERO
Avaluador comisionado
RNA 3468
RAA AVAL -8061854

JUAN GONZALO MEJIA
Avaluador Comisionado
R.N.A 3492
RAA AVAL - 15346991

SANTIAGO PALACIO R.
Avaluador comisionado
RNA 3334
RAA AVAL - 98637511

MILLER ESCUDERO
Avaluador Comisionado
RAA-AVAL - 79910042

DIANA M. BERNAL R.
Directora de Avalúos
R.N.A 3705
RAA AVAL-52468677

FEDERICO E. GARCÍA
Gerente

Corporación Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia, El Gremio Inmobiliario.

19

Agosto 2018

ESTIMACIÓN DE LOS VALORES DE P1 Y P2

En los polígonos de plusvalía definidos en el Acuerdo 002 de 2018 y ubicados en el Municipio de Rionegro.

01 Secretaría de Planeación del Municipio de Rionegro.

02 Corporación Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia, El Gremio Inmobiliario.

INFORME FINAL (LPR 787)

Estimación de los valores de P1 y P2 en los polígonos de plusvalía definidos en el Acuerdo 002 de 2018 y ubicados en la zona rural del Municipio de Rionegro - Antioquia

Corporación Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia, El Gremio Inmobiliario

Medellín, Antioquia

Agosto 2018

MASORA
Integramos la región

La Lonja
El gremio inmobiliario
de Medellín y Antioquia

LPR – 787

Medellín, 28 de agosto de 2018

Doctor:
GUILLERMO LEÓN GÓMEZ
Secretario de Planeación
Calle 49 No. 50-05
Municipio de Rionegro - Antioquia

Asunto: Entrega de producto final correspondiente a: <<*Estimación de los valores de P1 y P2 en los polígonos de plusvalía definidos en el Acuerdo 002 de 2018 y ubicados en la zona rural del Municipio de Rionegro - Antioquia*>>

Cordial Saludo,

De la manera más atenta nos permitimos enviar el primer producto final de la consultoría contratada por usted conforme a la propuesta económica No. LPR-AV-1015, presentada el pasado 17 de febrero de 2017. Dicha consultoría corresponde a la estimación de los valores de P1 y P2 en los polígonos de plusvalía definidos en el Acuerdo 002 de 2018 y ubicados en la zona rural del Municipio de Rionegro - Antioquia

Agradecemos la confianza depositada en muestra corporación, así como la oportunidad que nos brinda el poder servirle.

Atentamente,

DIANA M. BERNAL R.
Directora de Avalúos
Corporación Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia, El Gremio Inmobiliario.

CONTENIDO

1. INTRODUCCIÓN 5
2. DESARROLLO DE LA METODOLOGÍA 6
3. CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA PARA LA ZONA RURAL 12
4. CONCLUSIONES Y CONSIDERACIONES 13
5. AUTORES 15

MASORA
Integramos la región

La Lonja
El gremio inmobiliario
de Medellín y Antioquia

ILUSTRACIONES

ILUSTRACIÓN 1 - ESTRUCTURA DE LA GEOTABASE 6
ILUSTRACIÓN 2 - PLANO CARTOGRÁFICO DE LAS ZONAS HOMOGÉNEAS FÍSICAS DE P1 9
ILUSTRACIÓN 3 - PLANO CARTOGRÁFICO DE LAS ZONAS HOMOGÉNEAS FÍSICAS DE P1 10
ILUSTRACIÓN 4 - PLANO CARTOGRÁFICO DE LAS ZONAS HOMOGÉNEAS FÍSICAS DE P1 11
ILUSTRACIÓN 5 - PLANO CARTOGRÁFICO DE LAS ZONAS HOMOGÉNEAS FÍSICAS DE P2 12
ILUSTRACIÓN 6 - PLANO CARTOGRÁFICO DE LAS ZONAS HOMOGÉNEAS FÍSICAS DE P2 13
ILUSTRACIÓN 7 - PLANO CARTOGRÁFICO DE LAS ZONAS HOMOGÉNEAS FÍSICAS DE P2 14
ILUSTRACIÓN 8 - PLANO CARTOGRÁFICO DE LAS ZONAS HOMOGÉNEAS GEOECONÓMICAS DE P1 6
ILUSTRACIÓN 9 - PLANO CARTOGRÁFICO DE LAS ZONAS HOMOGÉNEAS GEOECONÓMICAS DE P1. 7
ILUSTRACIÓN 10 - PLANO CARTOGRÁFICO DE LAS ZONAS HOMOGÉNEAS GEOECONÓMICAS DE P1. 8
ILUSTRACIÓN 11 - PLANO CARTOGRÁFICO DE LAS ZONAS HOMOGÉNEAS GEOECONÓMICAS DE P2 9
ILUSTRACIÓN 12 - PLANO CARTOGRÁFICO DE LAS ZONAS HOMOGÉNEAS GEOECONÓMICAS DE P2 10
ILUSTRACIÓN 13 - PLANO CARTOGRÁFICO DE LAS ZONAS HOMOGÉNEAS GEOECONÓMICAS DE P2 11

TABLAS

TABLA 1 - ZONAS HOMOGÉNEAS GEOECONÓMICAS DE P1 2
TABLA 2 - ZONAS HOMOGÉNEAS GEOECONÓMICAS DE P1 3
TABLA 3 - ZONAS HOMOGÉNEAS GEOECONÓMICAS DE P1 3
TABLA 4 - ZONAS HOMOGÉNEAS GEOECONÓMICAS DE P2 4
TABLA 5 - ZONAS HOMOGÉNEAS GEOECONÓMICAS DE P2 5
TABLA 6 - ZONAS HOMOGÉNEAS GEOECONÓMICAS DE P2 5

1. INTRODUCCIÓN

El presente documento contiene el desarrollo de la metodología descrita en el tomo 1 de la consultoría denominada <<Metodología para la estimación de los valores de P1 y P2 en los polígonos de plusvalía definidos en el Acuerdo 002 de 2018 y ubicados en el Municipio de Rionegro – Antioquia>>. En este se podrá observar de manera breve algunos de los resultados como lo son los planos cartográficos de cada una de las zonas homogéneas tanto físicas como geoeconómicas.

De igual manera se describe el paso a paso de los procesos que se describieron en el tomo 1, así como las conclusiones y las consideraciones que se tuvieron en cuenta al momento realizar cada paso de la consultoría que fue contratada por el municipio de Rionegro.

MASORA
Integramos la región

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

2. DESARROLLO DE LA METODOLOGÍA

A continuación, se relacionan cada una de las actividades realizadas en el presente estudio:

1.2. Procesamiento de la información cartográfica de la zona rural

La información cartográfica se estructuró en el programa **ArcGIS** de ESRI con versión 10.5, en donde se importó la información de los Shapefiles a una Base de Datos Geográfica personal (Geodatabase, G.D.B - Personal) y adicionalmente se vectorizó la información que únicamente se encontraba de manera física.

Dicha cartografía se georreferenció con base en el sistema de coordenadas Magna – Sirgas Datúm Colombia - Bogotá. A continuación presentamos la estructura de la G.D.B.:

- PLUSVALIA_RIONEGRO.gdb
  - CARTO_BASE
  - HECHO_GEN
  - PREDIOS_H_GEN
  - PUNTOS_MUESTRA
  - ZHF_P1
  - ZHF_P2
  - ZHG_P1
  - ZHG_P2

Ilustración 1 - Estructura de la Geotabase

Es importante tener en cuenta que dicha estructuración de la información tuvo en cuenta la magnitud de la muestra y adicionalmente los hechos generadores presentes a trabajar en la consultoría realizada.

Adicional a lo anterior, dentro de la G.D.B se incluyeron todas las capas del procedimiento tanto para estimar los valores de P1 como los de P2. (Ver anexo 2 -GDB)

1.3. Identificación de las zonas generadoras de plusvalía:

Para realizar la identificación de las zonas generadoras de plusvalía, fue necesario realizar la división de la capa de Plusvalía que fue suministrada por el municipio. Lo anterior, con el fin de conocer cuál es el límite de cada uno de los hechos generadores y adicional diferenciarlo por clasificación de uso del suelo, que para el caso es particular será la zona rural.

1.4. Definición de las Zonas Homogéneas Físicas:

Dentro del proceso para definir estás zonas se tuvo en cuenta lo siguiente:

1. **Recopilación de la información:** Para generar las zonas homogéneas físicas (ZHF) de P1 de acuerdo a lo establecido en la normatividad vigente, se recopiló la siguiente información:

    - Zonas Homogéneas Físicas Catastrales con vigencia al año 2017.
    - Cartografía del Acuerdo 056 de 2011.
    - Información física del municipio en formato. shape como vías, veredas, fuentes de agua, predios, entre otras.

    Está información que fue suministrada por el Municipio de Rionegro, fue procesada en oficina para verificar la concordancia y garantizar que el cruce de la información fuera posible.

2. **Elaboración de las Zonas Homogéneas Físicas:**

    Para generar las zonas homogéneas físicas (ZHF) de P1 y P2 de la zona rural del Municipio de Rionegro, los profesionales designados tomaron como base la información catastral suministrada en formato shapefile con el fin de realizar el cruce con una capa adicional, esta capa hace referencia a la subdivisión predial del municipio al año 2017 y lo que se busca es conocer cuáles son los predios que están contenidos en cada uno de los hechos generadores.

    Una vez realizado este análisis, se hace necesario realizar una interpretación y clasificación de la información, optando por caracterizar las zonas de acuerdo a las características físicas y normativas de cada predio. (Ver resultado en el Anexo 2. GBD).

MASORA
Integramos tu región

La Lonja
El gremio inmobiliario
de Medellín y Antioquia

Nota: Se da claridad que la clasificación del suelo descrita anteriormente corresponde a la interpretación que los avaluadores realizaron conforme a los planos escaneados y suministrados por el solicitante en formato PDF. Por tanto, será deber de la Subsecretaria de Ordenamiento Territorial del Municipio de Rionegro verificar que dichas clasificaciones corresponden a lo definido en el P.OT. del Municipio, ya que esta es la misma entidad que define dichas categorías.

Como resultado del proceso anterior, se obtuvieron las siguientes zonas homogéneas físicas:

A. Zona rural – P1:

- **Mayor aprovechamiento:** 99
- **Cambio en la clasificación del suelo:** 41
- **Cambio en la zonificación de uso del suelo:** 7

B. Zona rural – P2:

- **Mayor aprovechamiento:** 189
- **Cambio en la clasificación del suelo:** 68
- **Cambio en la zonificación de uso del suelo:** 6

Dichas zonas se pueden contemplar en los siguientes planos cartográficos:

A. Zona rural P1 – Mayor Aprovechamiento:

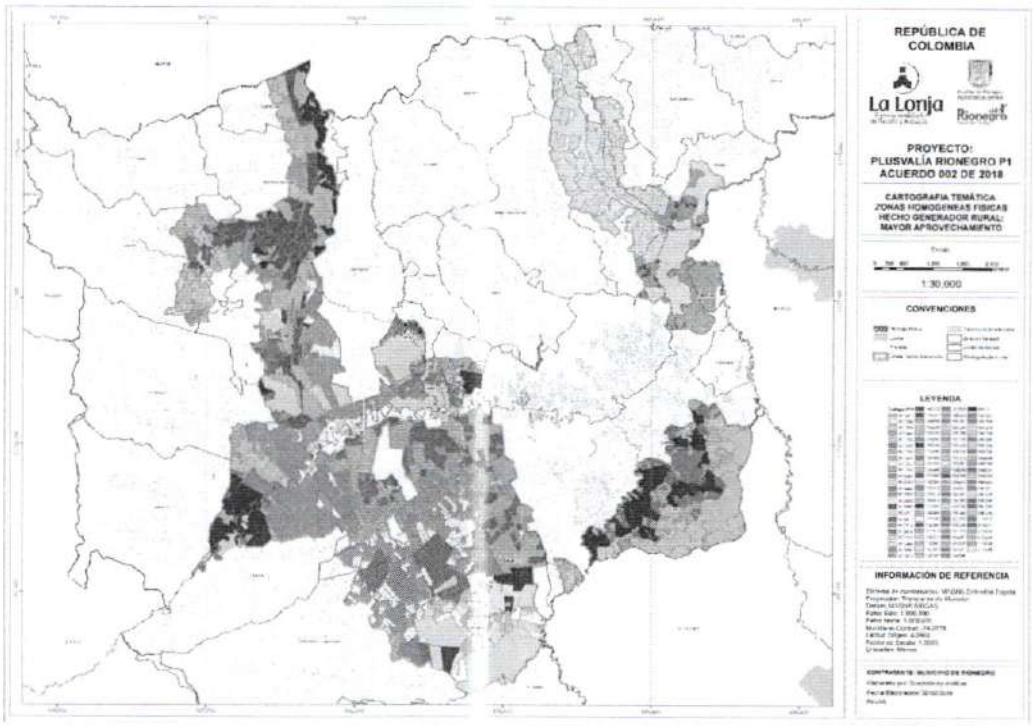


Ilustración 2 - Plano cartográfico de las zonas homogéneas físicas de P1

MASORA
Integramos la Región

B. Zona rural P1 – Cambio en la clasificación del suelo:

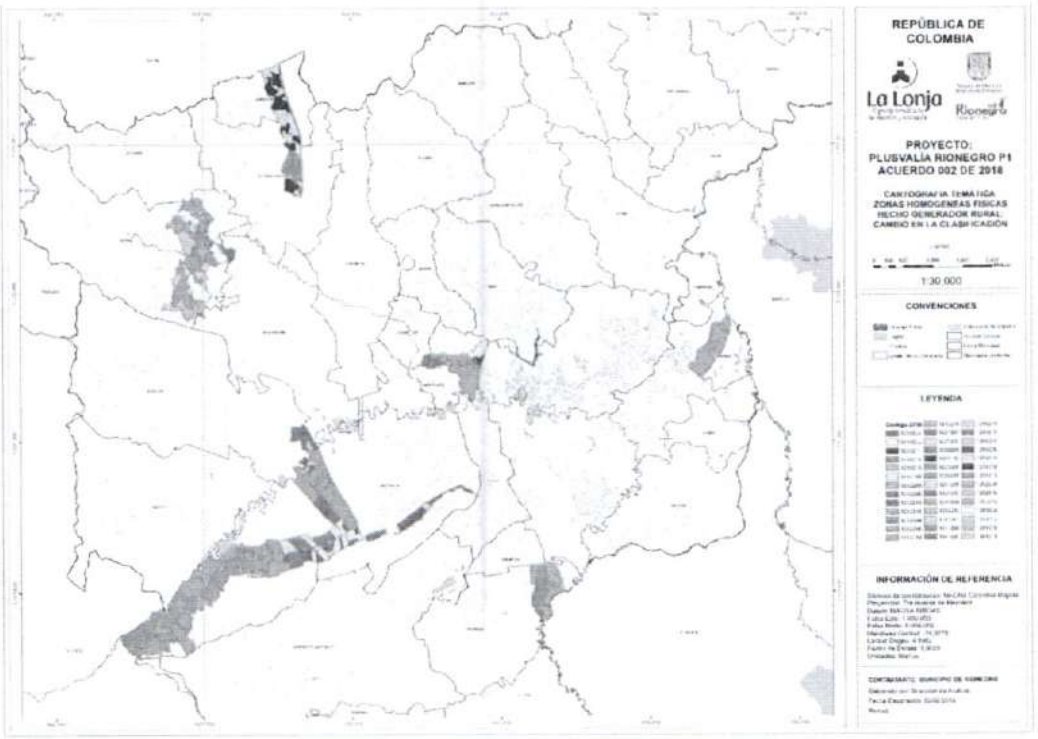


Ilustración 3 - Plano cartográfico de las zonas homogéneas físicas de P1

C. **Zona rural P1 – Cambio en la zonificación de uso del suelo:**

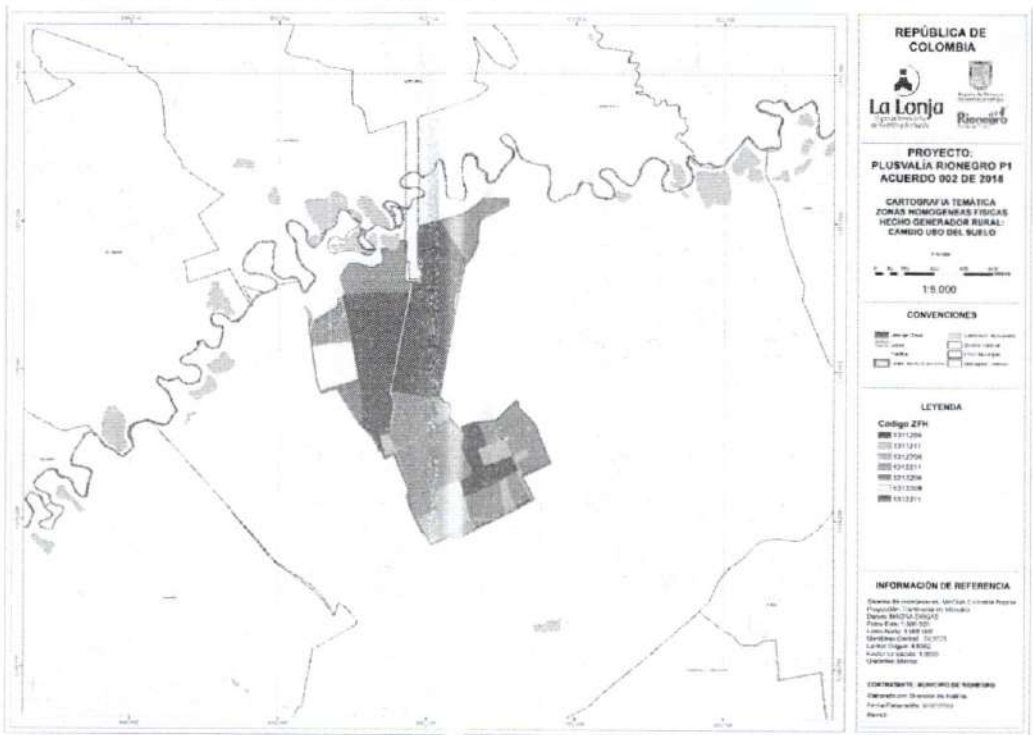
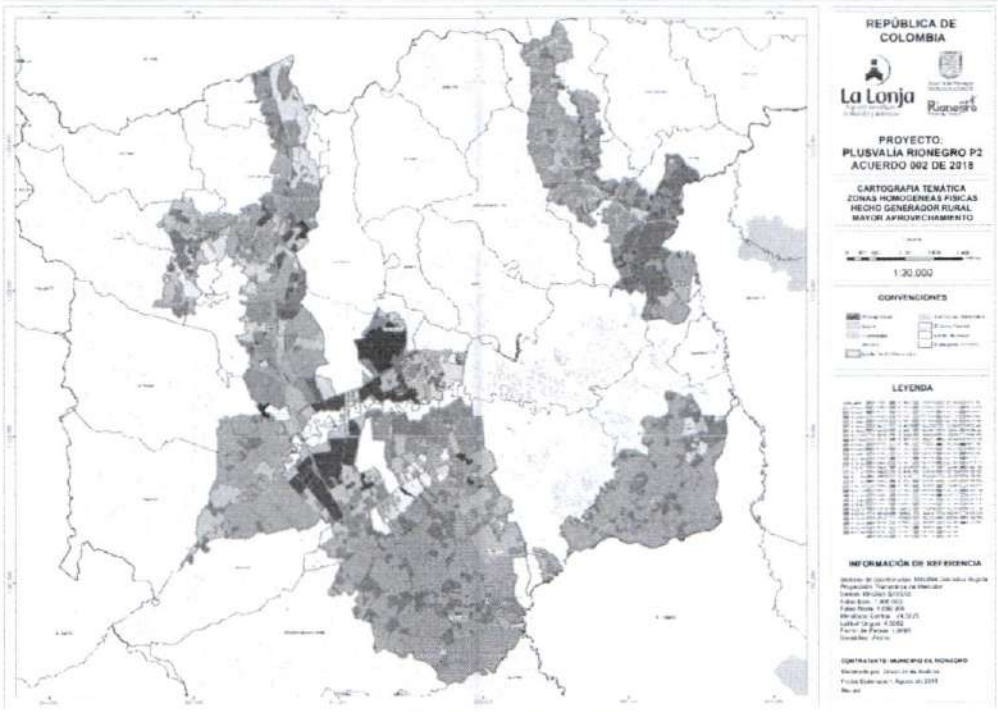


Ilustración 4 - Plano cartográfico de las zonas homogéneas físicas de P1

MASORA
Integramos la Región

D. Zona rural P2 – Mayor Aprovechamiento:



Ilustracion 5 - Plano cartográfico de las zonas homogeneas físicas de P2

E. Zona rural P2 – Cambio en la clasificación del suelo:

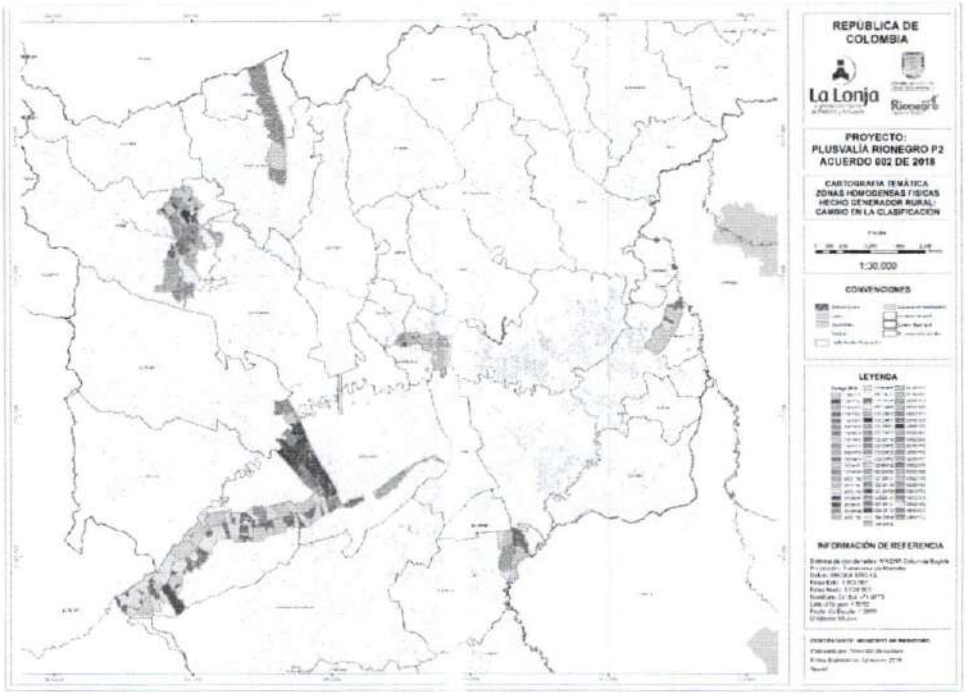


Ilustración 6 - Plano cartográfico de las zonas homogéneas físicas de P2

MASORA
Integramos la región

F. Zona rural P2 – Cambio en la zonificación de uso del suelo:

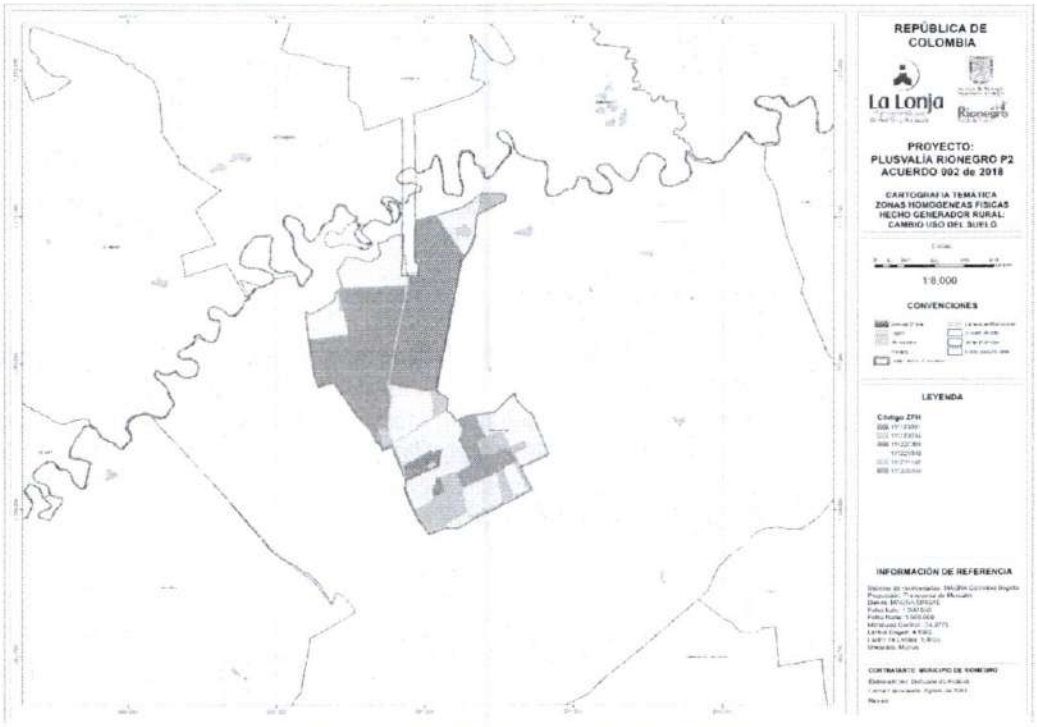


Ilustración 7 - Plano cartográfico de las zonas homogéneas físicas de P2

1.5. Definición de los puntos muestra de P1

Una vez definidas las zonas homogéneas físicas tanto de P1 como de P2 para la zona rural del municipio de Rionegro, se procedió a determinar el número de puntos muestra según el criterio estadístico del Instituto Geográfico Agustín Codazzí – I.G.A.C.

Posterior a ello, se seleccionaron los predios teniendo en cuenta su representatividad dentro de cada zona homogénea física. Dentro de la selección de los predios se eligieron algunos que tenían más de una Zona Homogénea Física, por lo que el resultado pudo reflejar más de un valor.

En este caso el valor total del punto muestra se tomó como el ponderado por las áreas.

1.6. Trabajo de campo

Para llevar a cabo el trabajo de campo, se planearon jornadas de trabajo para realizar la visita del sector y la identificación física de cada uno de los predios seleccionados como puntos muestra. Para ello cada equipo de avaluadores designados tomaron registros fotográficos e información de mercado relevante, así como detalles de las características específicas físicas especificas de cada uno de los sectores que tenia a cargo.

MASORA
Integramos la Región

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

1.7. Determinación de las zonas homogéneas geoeconómicas

A continuación se relacionan las actividades realizadas para la definición de las ZHG de P1.

1.7.1. Estimación de los valores comerciales de P1 y P2.

Una vez procesada la información de mercado recolectada en terreno, los avaluadores comisionados presentaron en Junta de Avalúos Corporativos los avalúos por hecho generador. Mismos que fueron aprobados en las diferentes sesiones de Junta de Avalúos Corporativos que se llevaron a cabo para este estudio.

Nota: Ver anexo 3. Avalúos (Relación de valores de puntos muestra por hecho generador).

1.7.2. Delimitación de las zonas homogéneas geoeconómicas de P1 y P2

Luego de obtener los avalúos por hecho generador, es momento de realizar la delimitación de las zonas homogéneas geoeconómicas, para ello se observó que las zonas homogéneas físicas influían y que existía una tendencia de valor de terreno según las características físicas de los predios, principalmente se identificó que el área era un factor importante al momento de realizar la delimitación.

Para el caso del estudio en particular se tiene que las zonas homogéneas geoeconómicas por hecho generador son:

A. Zonas homogéneas geoeconómicas – Zona rural P1

A continuación se relacionan las ZHG que se obtuvieron del proceso realizado y por hecho generador.

1. Mayor aprovechamiento

No.	Hecho_Generador	VALOR	ZHG
1	Mayor Aprovechamiento	$ 700,000	011P1
2	Mayor Aprovechamiento	$ 279,000	014P1
3	Mayor Aprovechamiento	$ 223,000	015P1
4	Mayor Aprovechamiento	$ 186,000	016P1
5	Mayor Aprovechamiento	$ 131,000	017P1
6	Mayor Aprovechamiento	$ 90,000	018P1
7	Mayor Aprovechamiento	$ 61,000	019P1
8	Mayor Aprovechamiento	$ 36,000	021P1
9	Mayor Aprovechamiento	$ 28,000	022P1
10	Mayor Aprovechamiento	$ 24,000	023P1
11	Mayor Aprovechamiento	$ 18,000	024P1
12	Mayor Aprovechamiento	$ 363,000	172P1
13	Mayor Aprovechamiento	$ 486,000	208P1
14	Mayor Aprovechamiento	$ 398,000	210P1
15	Mayor Aprovechamiento	$ 182,000	266P1
16	Mayor Aprovechamiento	$ 180,000	268P1
17	Mayor Aprovechamiento	$ 174,000	272P1
18	Mayor Aprovechamiento	$ 173,000	273P1
19	Mayor Aprovechamiento	$ 158,000	282P1
20	Mayor Aprovechamiento	$ 150,000	285P1
21	Mayor Aprovechamiento	$ 150,000	286P1
22	Mayor Aprovechamiento	$ 120,000	309P1
23	Mayor Aprovechamiento	$ 105,000	318P1
24	Mayor Aprovechamiento	$ 44,000	354P1

Tabla 1 - Zonas homogéneas geoeconómicas de P1

MASORA
Integramos la Región

La Lonja
El gremio inmobiliario
de Medellín y Antioquia

2. Cambio en la clasificación del suelo:

No.	Hecho_Gene	VALOR	ZHG
1	Cambio en la Clasificación del Suelo	$ 655,000	01P1
2	Cambio en la Clasificación del Suelo	$ 396,000	02P1
3	Cambio en la Clasificación del Suelo	$ 280,000	03P1
4	Cambio en la Clasificación del Suelo	$ 194,000	04P1
5	Cambio en la Clasificación del Suelo	$ 103,000	05P1
6	Cambio en la Clasificación del Suelo	$ 94,000	06P1
7	Cambio en la Clasificación del Suelo	$ 73,000	07P1
8	Cambio en la Clasificación del Suelo	$ 59,000	08P1
9	Cambio en la Clasificación del Suelo	$ 28,000	09P1
10	Cambio en la Clasificación del Suelo	$ 14,000	10P1
11	Cambio en la Clasificación del Suelo	$ 123,000	11P1
12	Cambio en la Clasificación del Suelo	$ 49,000	12P1
13	Cambio en la Clasificación del Suelo	$ 182,000	15P1
14	Cambio en la Clasificación del Suelo	$ 185,000	16P1
15	Cambio en la Clasificación del Suelo	$ 143,000	22P1
16	Cambio en la Clasificación del Suelo	$ 134,000	23P1
17	Cambio en la Clasificación del Suelo	$ 145,000	24P1
18	Cambio en la Clasificación del Suelo	$ 418,000	25P1
19	Cambio en la Clasificación del Suelo	$ 122,000	27P1
20	Cambio en la Clasificación del Suelo	$ 119,000	28P1
21	Cambio en la Clasificación del Suelo	$ 90,000	31P1
22	Cambio en la Clasificación del Suelo	$ 87,000	34P1
23	Cambio en la Clasificación del Suelo	$ 55,000	41P1
24	Cambio en la Clasificación del Suelo	$ 41,000	45P1

Tabla 2 - Zonas homogéneas geoeconómicas de P1

3. Usos del suelo

No.	Hecho_Gene	VALOR	ZHG
1	Cambio en el uso del Suelo	$ 398,000	25P1
2	Cambio en el uso del Suelo	$ 280,000	26P1
3	Cambio en el uso del Suelo	$ 171,000	27P1

Tabla 3 - Zonas homogéneas geoeconómicas de P1

***Nota**: El valor de algunas zonas homogéneas geoeconómicas corresponden al promedio de los valores de los puntos muestra que muestran tendencia de valor y garantizando que el coeficiente de variación de las mismas no supere el 10%. Lo anterior, es siguiendo el manual de zonas homogéneas físicas y geoeconómicas del I.G.A.C.*

B. Zonas homogéneas geoeconómicas – Zona rural P2

A continuación se relacionan las ZHG que se obtuvieron del proceso realizado y por hecho generador.

1. Mayor aprovechamiento

No.	Hecho_gen	Valor	Cod_ZHG
1	MAYOR APROVECHAMIENTO	$ 82,000	068P2
2	MAYOR APROVECHAMIENTO	$ 109,000	003P2
3	MAYOR APROVECHAMIENTO	$ 114,000	016P2
4	MAYOR APROVECHAMIENTO	$ 134,000	008P2
5	MAYOR APROVECHAMIENTO	$ 142,000	004P2
6	MAYOR APROVECHAMIENTO	$ 155,000	132P2
7	MAYOR APROVECHAMIENTO	$ 159,000	093P2
8	MAYOR APROVECHAMIENTO	$ 175,000	120P2
9	MAYOR APROVECHAMIENTO	$ 191,000	019P2
10	MAYOR APROVECHAMIENTO	$ 193,000	007P2
11	MAYOR APROVECHAMIENTO	$ 204,000	292P2
12	MAYOR APROVECHAMIENTO	$ 208,000	005P2
13	MAYOR APROVECHAMIENTO	$ 246,000	051P2
14	MAYOR APROVECHAMIENTO	$ 249,000	111P2
15	MAYOR APROVECHAMIENTO	$ 260,000	109P2
16	MAYOR APROVECHAMIENTO	$ 271,500	101P2
17	MAYOR APROVECHAMIENTO	$ 273,600	056P2
18	MAYOR APROVECHAMIENTO	$ 293,000	002P2
19	MAYOR APROVECHAMIENTO	$ 303,000	006P2
20	MAYOR APROVECHAMIENTO	$ 330,000	153P2
21	MAYOR APROVECHAMIENTO	$ 341,000	018P2
22	MAYOR APROVECHAMIENTO	$ 367,500	104P2
23	MAYOR APROVECHAMIENTO	$ 375,000	102P2
24	MAYOR APROVECHAMIENTO	$ 426,000	069P2
25	MAYOR APROVECHAMIENTO	$ 440,000	291P2
26	MAYOR APROVECHAMIENTO	$ 465,000	178P2
27	MAYOR APROVECHAMIENTO	$ 481,000	047P2
28	MAYOR APROVECHAMIENTO	$ 500,000	142P2
29	MAYOR APROVECHAMIENTO	$ 573,000	021P2
30	MAYOR APROVECHAMIENTO	$ 592,000	054P2

Tabla 4 - Zonas homogéneas geoeconómicas de P2

MASORA
Integramos la Región

La Lonja
El gremio inmobiliario
de Medellín y Antioquia

2. **Cambio en la clasificación del suelo:**

No.	Hecho_gen	Valor	Cod_ZHG
1	Cambio en Clasificación del Suelo	$ 71,000	20P2
2	Cambio en Clasificación del Suelo	$ 100,000	66P2
3	Cambio en Clasificación del Suelo	$ 157,000	13P2
4	Cambio en Clasificación del Suelo	$ 199,000	59P2
5	Cambio en Clasificación del Suelo	$ 238,000	43P2
6	Cambio en Clasificación del Suelo	$ 274,000	38P2
7	Cambio en Clasificación del Suelo	$ 300,000	72P2
8	Cambio en Clasificación del Suelo	$ 320,000	17P2
9	Cambio en Clasificación del Suelo	$ 353,000	73P2
10	Cambio en Clasificación del Suelo	$ 392,000	46P2
11	Cambio en Clasificación del Suelo	$ 415,000	31P2
12	Cambio en Clasificación del Suelo	$ 446,000	58P2
13	Cambio en Clasificación del Suelo	$ 488,000	57P2
14	Cambio en Clasificación del Suelo	$ 319,500	16P2
15	Cambio en Clasificación del Suelo	$ 554,000	67P2

Tabla 5 - Zonas homogéneas geoeconómicas de P2

3. **Usos del suelo**

No.	HECHO_GENE	VALOR	COD_ZHG
1	CAMBIO EN LA ZONIFICACION DE USO DEL SUELO	$ 179,000	110P2
2	CAMBIO EN LA ZONIFICACION DE USO DEL SUELO	$ 430,000	113P2
3	CAMBIO EN LA ZONIFICACION DE USO DEL SUELO	$ 462,000	140P2
4	CAMBIO EN LA ZONIFICACION DE USO DEL SUELO	$ 345,000	141P2

Tabla 6 - Zonas homogéneas geoeconómicas de P2

Nota: *El valor de algunas zonas homogéneas geoeconómicas corresponden al promedio de los valores de los puntos muestra que muestran tendencia de valor y garantizando que el coeficiente de variación de las mismas no supere el 10%. Lo anterior, es siguiendo el manual de zonas homogéneas físicas y geoeconómicas del I.G.A.C.*

Como resultado del proceso anterior, se realizaron los planos cartográficos por cada uno de los hechos generadores y teniendo en cuenta los límites de los predios que se evidenciaba en la capa predial al año 2017. Las zonas descritas en la delimitación se pueden contemplar en los siguientes planos cartográficos

A. Zona rural P1 – Mayor Aprovechamiento:

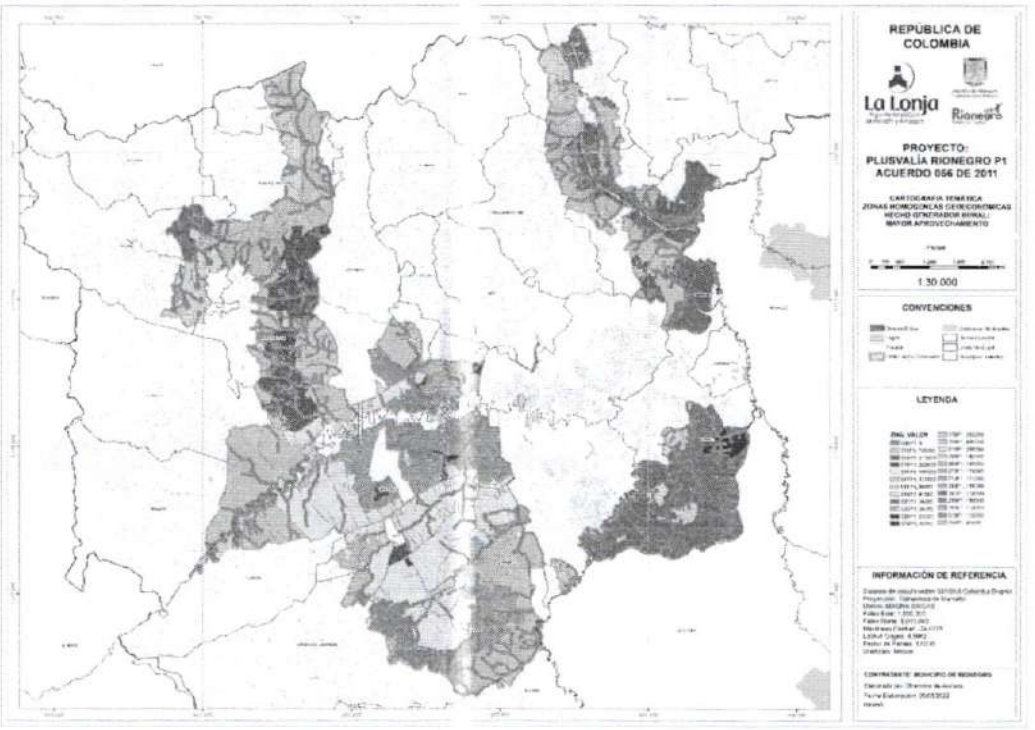


Ilustración 8 - Plano cartográfico de las zonas homogéneas geoeconómicas de P1

MASORA
Integramos la región

La Lonja

B. Zona rural P1 – Cambio en la clasificación del suelo:

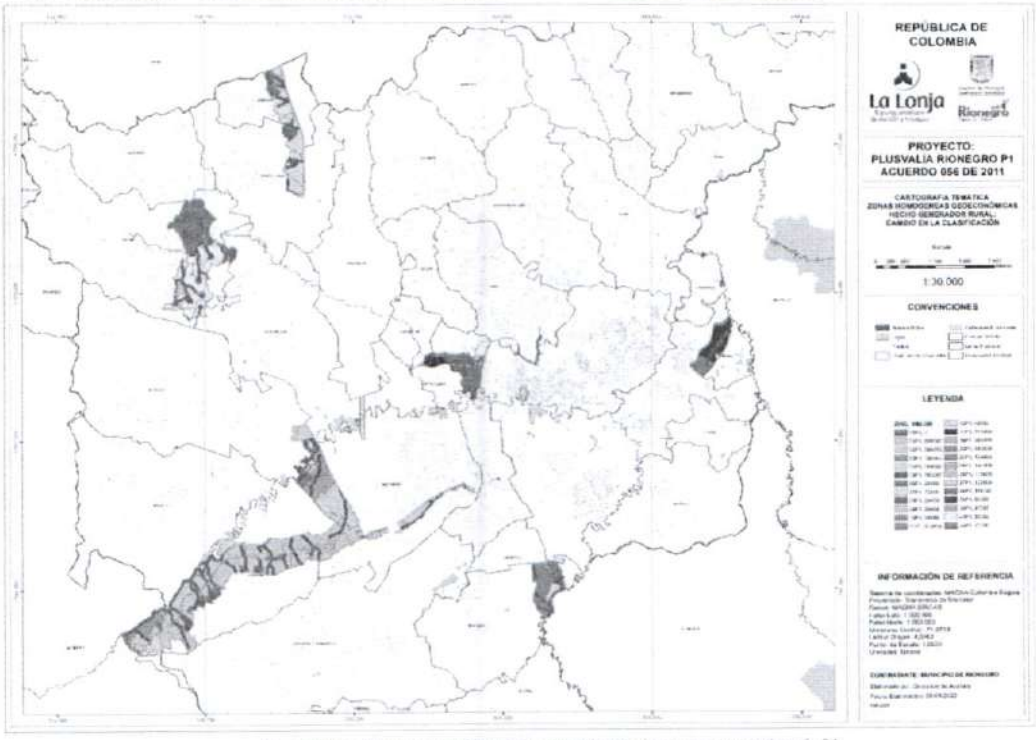


Ilustración 9 - Plano cartográfico de las zonas homogéneas geoeconómicas de P1.

C. Zona rural P1 – Cambio en la zonificación de uso del suelo:

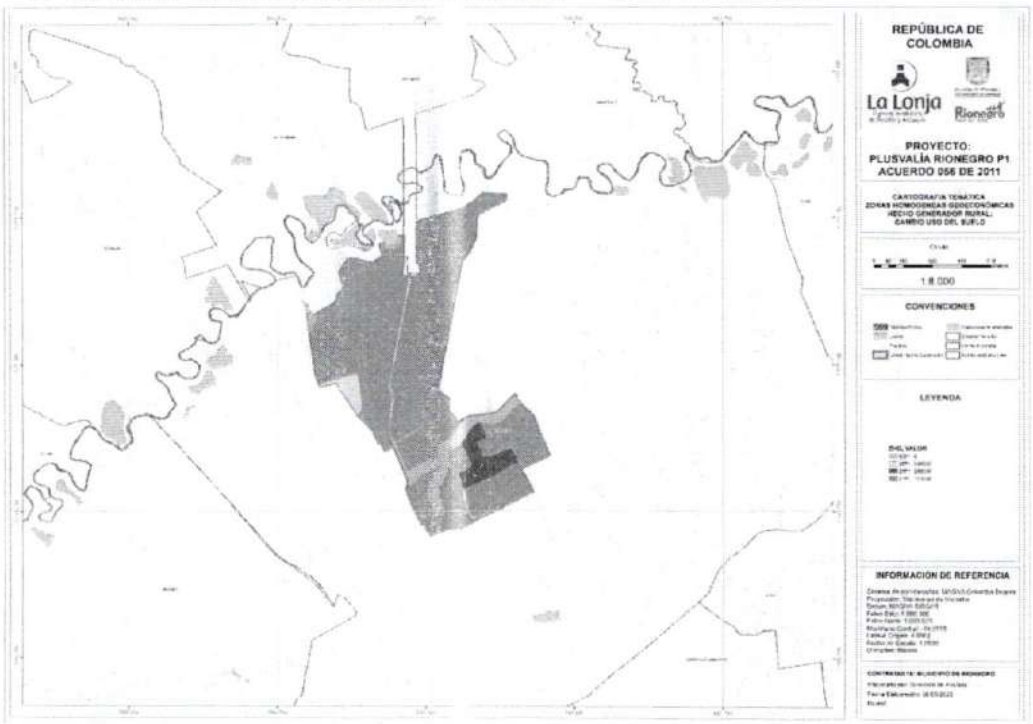


Ilustración 10 - Plano cartográfico de las zonas homogéneas geoeconómicas de P1.

MASORA
Integramos la Región

La Lonja

D. Zona rural P2 – Mayor Aprovechamiento:

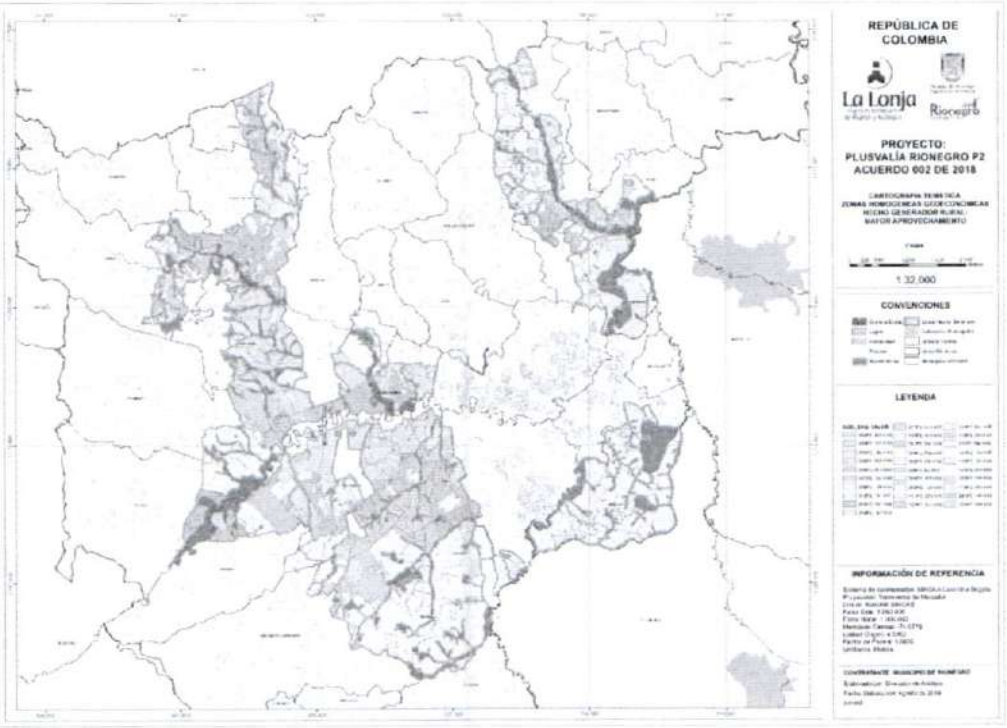


Ilustración 11 - Plano cartográfico de las zonas homogéneas geoeconómicas de P2

E. **Zona rural P2 – Cambio en la clasificación del suelo:**

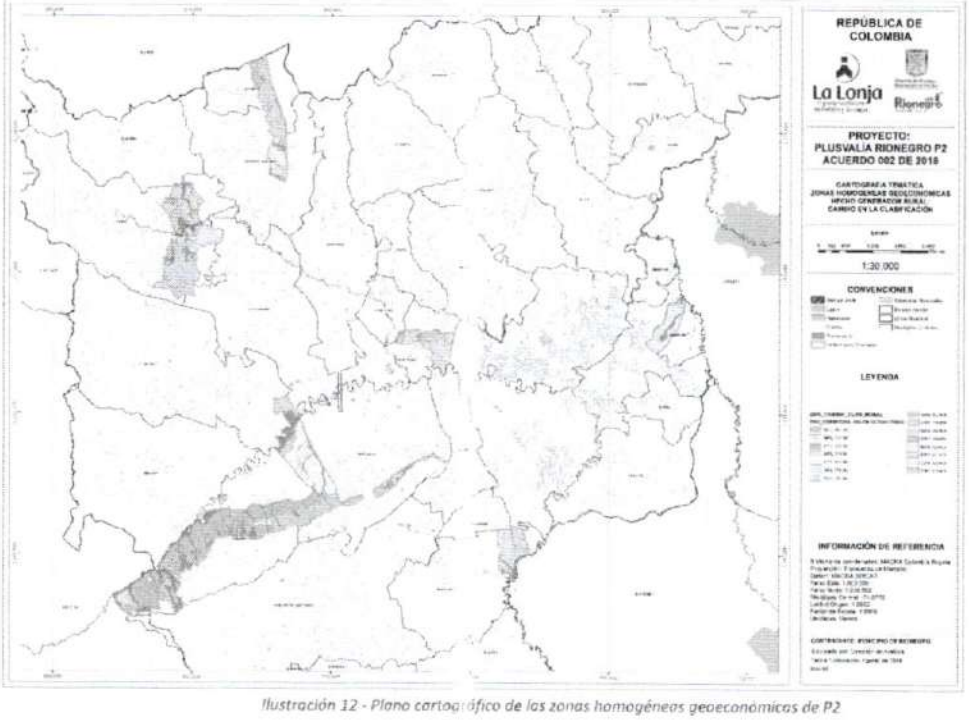


Ilustración 12 - Plano cartográfico de las zonas homogéneas geoeconómicas de P2

MASORA
Integramos la región

La Lonja

F. Zona rural P2 – Cambio en la zonificación de uso del suelo:

Ilustración 13 - Plano cartográfico de las zonas homogéneas geoeconómicas de P2

3. CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA PARA LA ZONA RURAL

Dado que el alcancé del trabajo corresponde al cálculo del efecto plusvalía, se hace necesario realizar un procedimiento adicional para poder definir dicho cálculo por cada uno de los predios que están contenidos dentro los tres hechos generadores. Para esto se tuvo en cuenta lo siguiente:

1. Capa predial del municipio de Rionegro al año 2017.
2. Capa de rondas de río tanto para el Acuerdo 056 de 2011 como el Acuerdo 002 de 2018.
3. Capas de las zonas homogéneas geoeconómicas realizadas anteriormente.
4. Cálculo de indexación del valor de la zona homogénea geoeconómica a enero de 2018.

Como resultado de esto se obtendrá un listado en formato Excel (Ver Anexo 5) en el cual se podrá identificar el resultado del mayor valor por cada hecho generador. Este corresponderá a la diferencia de valores por metro cuadrado de las ZHG, es decir, que será la diferencia de valor de la ZHG de P1 respecto al valor de la ZHG de P2.

***Nota**: Es importante tener en cuenta que el valor cálculo del efecto plusvalía corresponde al valor sobre el porcentaje aprovechable del área del predio que está definido que dentro del hecho generador.*

MASORA
Integramos la Región

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

4. CONCLUSIONES Y CONSIDERACIONES

A continuación se relacionan los aspectos que se tuvieron en cuenta en el presente estudio, al igual que las conclusiones del mismo.

- Se debe indicar que mediante la expedición de licencias de urbanismo y/o construcción, se determina de manera concreta el *área objeto de participación* (AOP) de cada predio, por lo tanto, sobre esta nueva AOP se deberá aplicar la liquidación del efecto de plusvalía.
- Las características generales de la zona de estudio, dado que el municipio de Rionegro limita al occidente con la ciudad de Medellín y ha sido lugar de residencia para personas que llevan a cabo actividades académicas y laborales en la capital del departamento, acelerando su desarrollo urbanístico tanto a nivel urbano como rural.
- Los valores asignados a las zonas homogéneas geoeconómicas, se basan en las características endógenas y exógenas de las zonas analizadas, contemplando variables como: *Reglamentación de usos de suelo, topografía, vías de acceso, servicios e infraestructura, destinación y usos económicos, localización general, características generales de la prediación, entre otras.*
- La reglamentación utilizada en el presente estudio, antes de la acción urbanística generadora de plusvalía, corresponde al Acuerdo 056 de 2011 analizada y contrastada normativamente con el Acuerdo 002 de 2018, reglamentación vigente correspondiente al segundo escenario normativo (después de la acción urbanística).
- Para el presente estudio, se procedió a realizar la investigación económica o de mercado en el área rural del municipio de Rionegro, investigación que sirvió para establecer los valores de oferta y rangos de negociación.
- Para los cálculos de los ejercicios residuales, los ingresos corresponden a estudios de mercado realizados por el avaluador comisionado, mismo que busco ofertas en venta de proyectos inmobiliarios en desarrollo en el municipio de Rionegro.

- El área de los predios ubicados en la zona de estudio, fue tomada de la base cartográfica suministrada por la Oficina de Planeación del Municipio de Rionegro, siendo referencia para la realización de los ejercicios residuales e investigaciones de mercado.
- Se aclara que en algunos casos las zonas homogéneas físicas pueden o no contener la totalidad de puntos muestra que se define en la metodología de zonas del IGAC, esto teniendo en cuenta que conforme a las mesas de trabajo realizadas entre el municipio y La Lonja, se hizo necesario verificar algunos puntos con el fin de obtener la mejor lectura y caracterización de la zona objeto de estudio.
- Los valores aquí consignados han sido asignados como resultado de los análisis normativos, la situación predial y de las distintas variables existentes para el periodo de ejecución del presente estudio.
- Los valores aquí calculados para las zonas homogéneas geoeconómicas, se sustentan en los aspectos jurídicos y de reglamentación urbanística vigentes para el periodo de análisis, tal y como lo contempla el marco normativo referenciado, por lo cual, estos valores no incorporan situaciones de hecho que se desarrollaron sin el lleno de los requisitos normativos que regulan el polígono de estudio.
- Con esta información, el municipio de Rionegro cuenta con las herramientas para estimar la participación de plusvalía por el mayor aprovechamiento que obtuvieron los predios con la expedición del Acuerdo 002 de 2018.

MASORA
Integramos la Región

La Lonja
El gremio inmobiliario
de Medellín y Antioquia

5. AUTORES

La presente consultoría fue realizada por el equipo de trabajo que designo la Corporación Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia, El Gremio Inmobiliario.

En constancia, se firman a los 27 días del mes de agosto de 2018.

Cordialmente,

José Julián Mesa P.
JOSE JULIAN MESA POSADA
Avaluador Comisionado
R.N.A 3420
RAA-AVAL - 8106289

JUAN JOSE BOTERO
Avaluador comisionado
RAA AVAL - 5737899

Alvaro Menco Vargas
ÁLVARO MENCO V.
Avaluador Comisionado
R.N.A 3439
RAA AVAL - 71773698

LUIS FERNANDO QUINTERO
Avaluador comisionado
RNA 3468
RAA AVAL -8061854

JUAN GONZALO MEJIA
Avaluador Comisionado
R.N.A 3492
RAA AVAL - 15346991

SANTIAGO PALACIO R.
Avaluador comisionado
RNA 3334
RAA AVAL - 98637511

MILLER ESCUDERO
Avaluador Comisionado
RAA-AVAL - 79910042

DIANA M. BERNAL R.
Directora de Avalúos
R.N.A 3705
RAA AVAL-52468677

FEDERICO E. GARCÍA
Gerente

Corporación Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia, El Gremio Inmobiliario.

ESTUDIO PARA DETERMINAR EL EFECTO PLUSVALIA POR LA REVISIÓN DEL POT
DEL MUNICIPIO DE RIONEGRO

FORMATO DE AVALUO DE PUNTOS MUESTRA

La Lonja

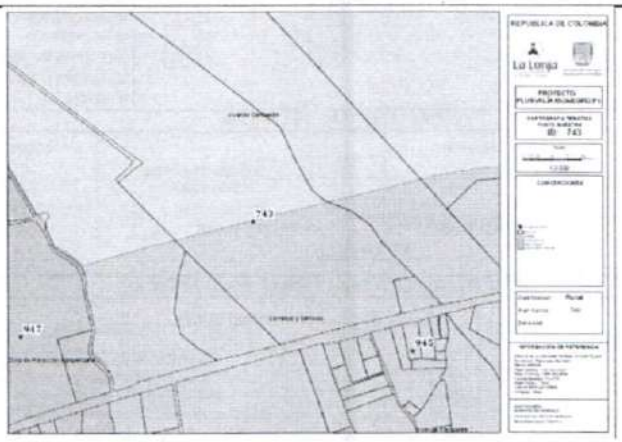
NOMBRE DEL AVALUADOR	JUAN JOSE BOTERO RAMIREZ	AVALUO No.	LPR-IAV-1243-2017
FECHA DE LA VISITA	15 DE OCTUBRE DE 2017	CODIGO PUNTO	743
FECHA DEL INFORME	14 DE DICIEMBRE DE 2017	TIPO AVALUO	COMERCIAL PUNTO MUESTRA
SOLICITANTE	SECRETARIA DE PLANEACIÓN	VIGENCIA DEL AVALUO	1 AÑO

Rionegro

INFORMACIÓN GENERAL

DIRECCIÓN APROXIMADA	Sobre la via Llanogrande-Retiro a 1,1 km del Complex	MATRICULA INMOBILIARIA	020- 17318
BARRIO	Area Rural	COMUNA / VEREDA	Guayabito
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA	AREA LOTE	265248
LOCALIZACIÓN PUNTO	COORDENADAS 6° 7'17.04"N 75°26'5.53"O/ 2.113 m.s.n.m.		
USO ACTUAL	Floricultivo	TRANSPORTE PÚBLICO	Transporte Urbano y Taxis

CARTOGRAFIA (Sector correspondiente al punto)



ASPECTOS NORMATIVOS DE LA ZONA

CLASE DE SUELO

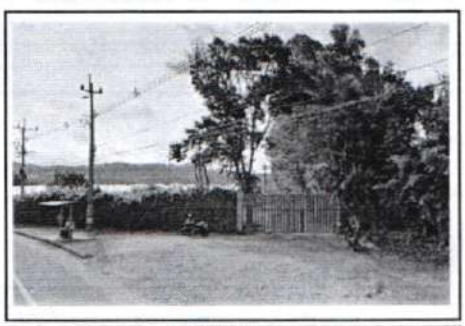
URBANO		EXPANSIÓN URBANA		PROTECCIÓN	
RURAL	X	SUBURBANO		CORREDOR SUBURBANO	X

NORMA (POLIGONO)	ACTIVIDAD MULTIPLE CON PROMOCIÓN DE USOS RELACIONADOS CON EL TURISMO Y LA RECREACIÓN/ VIVIENDA CAMPESTRE
USO PRINCIPAL / COMPLEMENTARI	Vivienda, servicios y comercio, y equipamientos. Promoción de usos turisticos y recreativos, y equipamientos para la comunidad
USOS RESTRINGIDOS/PROHIBIDOS	Industria, mineria y floricultivos
FUENTE	ACUERDO 056 DE 2.011 (POT VIGENTE)

DESCRIPCION NORMATIVIDAD

DENSIDAD	1-5 Viv. /ha (AN)		INDICE DE CONSTRUCCION	N/A		INDICE DE OCUPACIÓN	30%
CESION A %	Vias malla vial pública	CESION B %	20% (AB)	CESION C %	1% del área const. (equipamientos)	PATIO/SOLAR	N/A
AFECTACIONES	Fajas de Aislamiento vias			RETIRO VIAL	POT 15 m borde via más 10 m bahia desaceleración		
FUENTE:							
ALTURA	ALTURA SEGÚN NORM.	3 PISO(S)		ALTURA PREDOMINANTE	1	PISO(S)	

REGISTRO FOTOGRAFICO



PUNTO 743

VISTA GENERAL

OBSERVACIONES: Lote con topografia plana y levemente inclinado, actualmente con invernaderos, y que tiene similares características de desarrollo que Haras Santa Lucia. El hecho generador es CAMBIO EN CLASIFICACION DE USO DE SUELO RURAL A SUBURBANO

FIRMA
JUAN JOSE BOTERO RAMIREZ
RNA No. 3347

NOMBRE DEL AVALUADOR	JUAN JOSE BOTERO RAMIREZ	AVALÚO No.	LPR-IAV-1243-2017
FECHA DEL INFORME	14 DE DICIEMBRE DE 2017	CÓDIGO	743
DIRECCIÓN DEL APROXIMADA	Sobre la vía Llanogrande-Retiro a 1,1 km del Complex		
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		

CARACTERISTICAS GENERALES

SERVICIOS PÚBLICOS		RESTRICCIONES		ESTRATO	
ACUEDUCTO	X	VIALES		1	
ALCANTARILLADO		SERVIDUMBRES		2	
ENERGÍA ELÉCTRICA	X	RETIRO QUEBRADA	X	3	
ALUMBRADO	X	INSTITUCIONALES		4	
TELEFONÍA	X	PATRIMONIALES		5	
GAS NATURAL		AMBIENTALES	X	6	28
BANDA ANCHA/TELEVISION	X				

ESTADO DE LAS VÍAS

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

CARACTERISTICAS DE LA ZONA

TOPOGRAFÍA:

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

DESCRIPCIÓN DEL LOTE:

FRENTE	200
FONDO	1270
ÁREA	265248 m²

RELACIÓN FRENTE-FONDO: 1 : 0,157480315

FORMA DE LOTES PREDOMINANTE:

RECTANGULAR	
IRREGULAR	X

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

CONSOLIDACIÓN ZONA	2
POTENCIAL DE DESARROLL	4
IMPACTOS AMBIENTALES	2

METODOLOGIA EMPLEADA PARA LA VALORACIÓN

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO	
MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS O INGRESOS	
MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN	
MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL	X
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.

ANÁLISIS DEL PREDIO Y LA ZONA

USO ACTUAL DEL PREDIO

VIVIENDA		INSTITUCIONAL	
COMERCIO		OTRO, CUÁL?	X
SERVICIOS (OFICINA)			

CARACTERISTICAS

NÚMERO DE PISOS: 1

DESCRIPCIÓN DEL USO Ó USOS: Existe un floricultivo que ocupa la totalidad del predio, con topografia plana y ondulada y buena ubicación. Tiene norma de vivienda en el interior y corredor de actividad multiple en el exterior

USO DE LA ZONA

VIVIENDA ☐ COMERCIO ☐ MIXTO X SERVICIOS ☐ OTRO ☐ CUÁ RESIDENCIAL Y AGROPECUARIO

AVALUÓ

CONSIDERACIONES GENERALES PARA LA DETERMINACIÓN DEL VALOR:

El predio tiene dos (2) normas, para lo que se hace un análisis diferente para cada una de ellas y se promedia. Se hizo un cálculo por medio de herramientas Google donde se establece que tiene un 22% del área en polígono de Actividad Multiple, con frente a vía de primer orden Rionegro- El Retiro, para el cual se utiliza el método comparativo o de mercado, tomando muestras de inmuebles sobre esta vía que se consideran comparables y que son homogeneizados principalmente por área, utilizando factor de comparación de tamaño de más de 21 veces mas grande, para obtener un valor de $393.000 x m². El restante 78% esta ubicado en polígono de Vivienda Campestre, para el cual se toma mercado de lotes comparables principalmente por ubicación cercana a dicha vía, valorados por el mismo método a $122.000 x m². El procedimiento siguiente es promediar estos resultados en los porcentajes señalados para obtener un valor de $182.000, como sigue:

((265.248x22%x$393.000) +(265.248x78%x$122.000))/265.248=(22.933'342.080 + 25.240'999.680)/265.248= $182.000 x m²

VALOR FINAL

DIRECCIÓN	ÁREA	VALOR METRO CUADRADO
Sobre la vía Llanogrande-Retiro a 1,1 km del Complex	265248	$ 182.000

PERSPECTIVAS DE COMERCIALIZACIÓN (Califíquela de 1 a 5, siendo 5 la mejor. Descríbalas) CALIFICACIÓN: 4

Observaciones Finales: Lote rural en polígonos de Actividad Multiple y Vivienda Campestre, con floricultivo al cual se le calcula un valor por cada norma y se promedia, obteniendo un valor de $182.000 x m², en lo que se considera no es su mayor y mejor uso.

FIRMA DEL AVALUADOR
JUAN JOSE BOTERO RAMIREZ
RNA No. 3347

NOMBRE DEL AVALUADOR	JUAN JOSE BOTERO RAMIREZ	AVALÚO No.	LPR-IAV-1243-2017
FECHA DEL INFORME	14 DE DICIEMBRE DE 2017	CODIGO	743
DIRECCIÓN APROXIMADA	Sobre la vía Llanogrande-Retiro a 1,1 km del Complex		
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		

DETERMINACIÓN DEL VALOR

ESTUDIO DE MERCADO

OFERTA	DIRECCIÓN	VALOR TOTAL DEPURADO	ÁREA	VALOR m²	DESCRIPCIÓN	FUENTE
D112	Finca frente a Serenata Paisa Lote Alto	$ 750.500.000	4.000	$ 118.033	Finca sobre corredor de servicios con lote con topografia ondulada y	Oferta Actual sobre via uso residencial por
D113	Lote frente al Mall La Fe	$ 929.700.000	7.380	$ 124.716	Lote con topografia ondulada con frente sobre via La Fe- Carabanchel	Oferta Actual sobre via uso residencial
D91	Sector Eafit Cod. OF337 Adolfo Villegas	$ 4.950.000.000	33.600	$ 121.494	Lote con topografia ondulada ubicada sobre via El Retiro- Llanogrande	https://www.adolfovillegasinmobiliaria.com/216/in
PROMEDIO				$ 121.414		
DESVIACIÓN ESTÁNDAR				3342,266054		
COEFICIENTE DE VARIACIÓN				3%		
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA				-0,107355185		
LÍMITE SUPERIOR				$ 124.756		
LÍMITE INFERIOR				$ 118.072	VALOR ADOPTADO	$ 122.000

FIRMA DEL AVALUADOR

RNA No. 3347

NOMBRE DEL AVALUADOR	JUAN JOSE BOTERO RAMIREZ	AVALÚO No.	LPR-IAV-1243-2017
FECHA DEL INFORME	14 DE DICIEMBRE DE 2017	CODIGO	743
DIRECCIÓN APROXIMADA	Sobre la vía Llanogrande-Retiro a 1,1 km del Complex		
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		

DETERMINACIÓN DEL VALOR

ESTUDIO DE MERCADO

OFERTA	DIRECCIÓN	VALOR TOTAL DEPURADO	ÁREA	VALOR m²	DESCRIPCIÓN	FUENTE
D228	Lote vecino Gress sobre vía Llanogrande	$ 2.340.000.000	3.468	$ 404.844	Lote con construcciones temporales, con acceso sobre vía Llanogrande	Oferta vigente- Familia Aguirre
D229	Lote frente a mall Llanogrande	$ 2.790.000.000	4.195	$ 399.046	Lote sin construcciones con acceso sobre vía Llanogrande	Oferta vigente Sandro
D230	Lote frente a mall el Hato-Gonzalo Pelaez	$ 2.250.000.000	3.600	$ 375.000	Lote sin construcciones con acceso sobre vía Llanogrande frente al mall el	Venta reciente Vendo Propiedad Raiz
PROMEDIO				$ 392.964		
DESVIACIÓN ESTÁNDAR				15824,71504		
COEFICIENTE DE VARIACIÓN				4%		
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA				-1,474178664		
LÍMITE SUPERIOR				$ 408.788		
LÍMITE INFERIOR				$ 377.139	VALOR ADOPTADO	$ 393.000

FIRMA DEL AVALUADOR

RNA No. 3347

FORMATO DE AVALUO DE PUNTOS MUESTRA

La Lonja

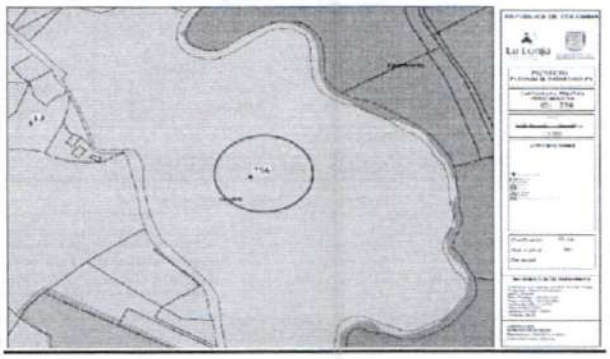
NOMBRE DEL AVALUADO	MILLER OSIRIS ESCUDERO	AVALUO No.	LPR-IAV-1256-2018
FECHA DE LA VISITA	10/12/2017	CODIGO PUNTO	756
FECHA DEL INFORME	14/04/2017	TIPO DE AVALÚO	COMERCIAL PUNTO MUESTRA
SOLICITANTE	SECRETARIA DE PLANEACIÓN DEL MUNICIPIO DE RIONEGRO		14/04/2017

Rionegro

INFORMACIÓN GENERAL

DIRECCIÓN	1,6 km via Autopista Medellin Bogota - Rionegro, Compañia Nacional de chocolates	M.I.	
BARRIO	GUAYABITO	COMUNA / VEREDA	LA LAJA
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA	ÁREA LOTE (m^2)	336146.00
LOCALIZACIÓN PUNTO	COORDENADAS 6° 9'29.22"N / 75°34'14.19"O		
USO ACTUAL	Industrial	TRANSPORTE PÚBLICO	-

CARTOGRAFIA (Sector correspondiente al punto)



ASPECTOS NORMATIVOS DE LA ZONA

CLASE DE SUELO

URBANO		EXPANSIÓN URBANA		PROTECCIÓN	
RURAL	X	SUBURBANO		CORREDOR SUBURBANO	

NORMA (POLIGONO)	ACTIVIDAD MILTIPLE COMPLEMENTARIA AL USO AEROPORTUARIO
USO PRINCIPAL / COMPLEMENTARIO	Servicios asociados a actividad aeroportuaria/Hotelería, centros de negocios, servicios de salud, Zonas francas de industria no contaminante, y otros
USOS RESTRINGIDOS/PROHIBIDOS	Usos sin control de impactos ambientales o urbanisticos, sin capacidad de soportar impactos del aeropuerto, la normatividad Aeronáutica y otros
FUENTE	Acuerdo 002 del 25 de Enero de 2018

DESCRIPCION NORMATIVIDAD

DENSIDAD	15 viviendas por hectárea		INDICE DE CONSTRUCCIO	N/A		INDICE DE OCUPACIÓN	30%
CESION A %	Vias obligadas	CESION B %	Espacio público	CESION C %	10%	PATIO/SOLAR	-
AFECTACIONES	-			RETIRO VIAL	VÍA VEREDAL PRINCIPAL		
FUENTE:	Acuerdo 056 de 2011						

ALTURA — ALTURA SEGÚN NORMA 3 PISO(S) — ALTURA PREDOMINANTE 2 PISO(S)

HECHO GENERADOR

REGISTRO FOTOGRAFICO

PUNTO

VISTA GENERAL

OBSERVACIONES: Lote bien cercado y reforestado, y se encuentra entre zona rural y corredor con servicio al aeropuerto Topografia ondulada y muy buena ubicación. El hecho generador es MAYOR APROVECHAMIENTO

FIRMA
JUAN GONZALO MEJIA DUQUE
RNA No. 3492

NOMBRE DEL AVALUADOR	SANTIAGO PALACIO RAMIREZ	AVALÚO No.	LPR-IAV-1256-2017
FECHA DEL INFORME	14/12/2017	CÓDIGO	756
DIRECCIÓN DEL APROXIMADA	1,6 km via Autopista Medellin Bogota - Rionegro, Compañia Nacional de Chocolates		
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		

CARACTERISTICAS GENERALES

SERVICIOS PÚBLICOS		RESTRICCIONES		ESTRATO	
ACUEDUCTO	X	VIALES		1	
ALCANTARILLADO	X	SERVIDUMBRES		2	
ENERGÍA ELÉCTRICA	X	RETIRO QUEBRADA	X	3	
ALUMBRADO	X	INSTITUCIONALES		4	
TELEFONÍA	X	PATRIMONIALES		5	
GAS NATURAL	X	AMBIENTALES		6	X
BANDA ANCHA/TELEVISION	X				

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

CARACTERISTICAS DE LA ZONA

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

DESCRIPCIÓN DEL LOTE:

FRENTE	837
FONDO	505
ÁREA	336146 m²

RELACIÓN FRENTE-FONDO: 1 : 1,657425743

FORMA DE LOTES PREDOMINANTE:	
RECTANGULAR	
IRREGULAR	X

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

CONSOLIDACIÓN ZONA	4
POTENCIAL DE DESARROLL	3
IMPACTOS AMBIENTALES	2

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.

ANÁLISIS DEL PREDIO Y LA ZONA

USO ACTUAL DEL PREDIO

VIVIENDA		INSTITUCIONAL	
COMERCIO		OTRO, CUÁL?	X
SERVICIOS (OFICINA)		INDUSTRIAL	

CARACTERISTICAS

NÚMERO DE PISOS: 2

DESCRIPCIÓN DEL USO Ó USOS: Industrial Nacional de Chocolates

USO DE LA ZONA

VIVIENDA [ ] COMERCIO [ ] MIXTO [ ] SERVICIOS [ ] OTRO [X] CUÁ INDUSTRIAL

AVALUO

CONSIDERACIONES GENERALES PARA LA DETERMINACIÓN DEL VALOR:

Se determina el valor m2 por metodo comparativo de mercado, tomando muestras de mercado dentro del mismo poligono, con el mismo uso y tamaño similar.

VALOR FINAL

DIRECCIÓN	ÁREA	VALOR METRO CUADRADO
1,6 km via Autopista Medellin Bogota - Rionegro, Compañia Nac	336146 m2	$ 145.000

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

Observaciones Finales

FIRMA DEL AVALUADOR
SANTIAGO PALACIO RAMIREZ
RNA No. 3334

NOMBRE DEL AVALUADOR	SANTIAGO PALACIO RAMIREZ	AVALÚO No.	LPR-IAV-1256-2017
FECHA DEL INFORME	14/12/2017	CODIGO	756
DIRECCIÓN APROXIMADA	6 km via Autopista Medellin Bogota - Rionegro, Compañia Nacional de Chocolat		
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		

DETERMINACIÓN DEL VALOR

ESTUDIO DE MERCADO

OFERTAS	DIRECCIÓN	VALOR TOTAL DEPURADO	ÁREA	VALOR m²	DESCRIPCIÓN	FUENTE
1	VIA EL TRANVIA AUTOPISTA	$ 3.230.000.000	22363	$ 144.435	Lote para la venta via hacia Marinilla, dos matriculas inmobiliarias, indice de ocupación del 30%.	https://www.adolfovillegasinmobiliaria.com/865/inmuebles/venta-lote-industrial-via-marinilla-autopiast-rionegro-ant
2	LA LAJA	$ 3.771.000.000	24870	$ 151.628	Lote industrial en venta en la Autopista Medellín Bogotá, municipio de Rionegro (vda. La Laja). Excelente ubicación sobre la autopista con 179.93 m de frente. Cuenta con 24.870 m2 en total, índice de ocupación del 36%. Servicios públicos: energía industrial, gas industrial, teléfono. Zona industrial, beneficios tributarios en industrial y comercio, licencias de construcción.	http://ayharrendamientos.com/venta/detalle/lote-en-venta-v-la-laja-rionegro/2760
3	AUTOPISTA MEDELLIN - BOGOTA	$ 3.040.000.000	21900	$ 138.813		https://www.fincaraiz.com.co/lote-en-venta/guarne/guarne_autopista-det-2676031.aspx

PROMEDIO	$ 144.959		
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	$ 6.424		
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	4,43%		
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA	0,364		
LÍMITE SUPERIOR	$ 151.383		
LÍMITE INFERIOR	$ 138.535	VALOR ADOPTADO	$ 145.000

SANTIAGO PALACIO RAMIREZ
RNA No. 3334

FORMATO DE AVALUO DE PUNTOS MUESTRA

La Lonja

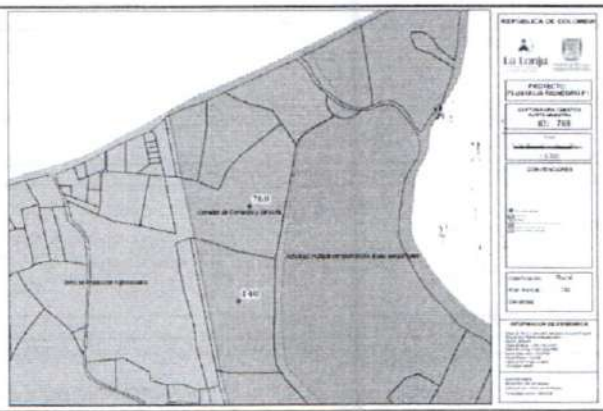
NOMBRE DEL AVALUADOR	SANTIAGO PALACIO RAMIREZ	AVALUO No.	LPR-IAV-1268-2017
FECHA DE LA VISITA	19/12/2017	CODIGO PUNTO	768
FECHA DEL INFORME	14/12/2017	TIPO AVALUO	COMERCIAL PUNTO MUESTRA
SOLICITANTE	SECRETARIA DE PLANEACIÓN	VIGENCIA DEL AVALUO	1 AÑO

Rionegro

INFORMACIÓN GENERAL

DIRECCIÓN APROXIMADA	3,3 km desde Glorieta Aeropuerto Via Aeropuerto - Hipodromo	MATRÍCULA INMOBILIARIA	4997
BARRIO	LA MOSQUITA	COMUNA / VEREDA	LA MOSQUITA
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA	AREA LOTE	76774 m2
LOCALIZACIÓN PUNTO		849582 - 1175267	
USO ACTUAL	Corredor de Comercio y Servicios	TRANSPORTE PUBLICO	

CARTOGRAFIA (Sector correspondiente al punto)



ASPECTOS NORMATIVOS DE LA ZONA

CLASE DE SUELO

URBANO		EXPANSIÓN URBANA		PROTECCIÓN	
RURAL	X	SUBURBANO		CORREDOR SUBURBANO	

NORMA (POLIGONO)	Corredor de Comercio y Servicios - Zona de Protección Agropecuaria -
USO PRINCIPAL / COMPLEMENTARI	Servicios asociados a la actividad aeroportuaria. Hotelería. Zonas francas. Actividades de comercio y servicios. / Vivienda Trifamiliar
USOS RESTRINGIDOS/PROHIBIDOS	Lo que no controlar sus impactos ambientales o urbanisticos. Lo que determina la normatividad de la aeronautica civil
FUENTE	ACUERDO 056 DE 2011

DESCRIPCION NORMATIVIDAD

DENSIDAD	Max. 15 Viv/ha (A.N) Sujeto a presentación CORNARE	INDICE DE CONSTRUCCION	N/A	INDICE DE OCUPACIÓN	30% (A.N)
CESION A %		CESION B % 20%	CESION C % 1%	PATIO/SOLAR	
AFECTACIONES			RETIRO VIAL		
FUENTE:	ACUERDO 056 DE 2011 Y GEOPORTAL DEL MUNICIPIO DE RIONEGRO				
ALTURA	ALTURA SEGÚN NORM 3 Viv, 3 O. Usos PISO(S)		ALTURA PREDOMINANTE 1 PISO(S)		

REGISTRO FOTOGRAFICO

PUNTO

VISTA GENERAL

OBSERVACIONES

Valoración de predio en Corredor de Comercio y Servicios con un hecho generador de Mayor Aprovechamiento

SANTIAGO PALACIO RAMIREZ
RNA No. 3334

HOJA 1 DE 3

NOMBRE DEL AVALUADOR	SANTIAGO PALACIO RAMIREZ	**AVALÚO No.**	LPR-IAV-1268-2017
FECHA DEL INFORME	14/12/2017	**CÓDIGO**	768
DIRECCIÓN DEL APROXIMADA	3,3 km desde Glorieta Aeropuerto Vía Aeropuerto - Hipodromo		
MUNICIPIO	**RIONEGRO - ANTIOQUIA**		

CARACTERISTICAS GENERALES

SERVICIOS PÚBLICOS		RESTRICCIONES		ESTRATO	
ACUEDUCTO	X	VIALES		1	
ALCANTARILLADO	X	SERVIDUMBRES		2	
ENERGÍA ELÉCTRICA	X	RETIRO QUEBRADA	X	3	X
ALUMBRADO	X	INSTITUCIONALES		4	
TELEFONÍA	X	PATRIMONIALES		5	
GAS NATURAL		AMBIENTALES		6	
BANDA ANCHA/TELEVISION					

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

CARACTERISTICAS DE LA ZONA

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

DESCRIPCIÓN DEL LOTE:

FRENTE	385
FONDO	339
ÁREA	76774 m^2

RELACIÓN FRENTE-FONDO: 1 : 1,135693215

FORMA DE LOTES PREDOMINANTE:	
RECTANGULAR	
IRREGULAR	X

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

CONSOLIDACIÓN ZONA	2
POTENCIAL DE DESARROLL(	4
IMPACTOS AMBIENTALES	2

METODOLOGIA 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	X		
ENCUESTA*			

CUÁL? DESCRIB/

*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 existian ofertas de venta, arriendo, ni transacciones de bienes comparables al del objeto de estimación.

ANÁLISIS DEL PREDIO Y LA ZONA

USO ACTUAL DEL PREDIO

VIVIENDA	X	INSTITUCIONA	
COMERCIO		OTRO, CUAL?	
SERVICIOS (OFICINA)			

CARACTERISTICAS

NÚMERO DE PISOS 1

DESCRIPCIÓN DEL USO O USOS
Residencial

USO DE LA ZONA

VIVIENDA [ ] COMERCIO [ ] MIXTO [ ] SERVICIOS [ ] OTRO [X] CUA INDUSTRIAL

AVALUO

CONSIDERACIONES GENERALES PARA LA DETERMINACIÓN DEL VALOR:

El predio cuenta con dos usos, uno de ellos es Zona de Protección Agropuecuaria, para el cual se determino un valor por m2 de $70,000 por el metodo comparativo de mercado, tomando muestras del sector con el mismo uso y cercanas a la via que une el hipodromo con el Aeropuerto, a la tercera muestra se le aplico un factor de homogenización del 10% acuerdo a la tabla de Oscar Borrero para la valoracion de predios agrarios. Para el Uso Corredor de Comercio y Servicios de determino un valor m2 de $142.000 usando la técnica residual y tomando como base el mercado de bodegas que actualmente se desarrollan en la zona, como tambien las afectaciones propias del predio. Posterior a la determinación de valores, se ponderaron los valores por m2 para cada uno de los usos en función del área del predio afectada por cada uso y se determino un valor m2 promedio de $96.000.

$142.000 * 27530 m2 (aprox) = $3.909.260.000. $70.000 * 49799 m2 (aprox) = $3.485.930.000. $3485.930.000 + $3.909.260.000 = $7.395.190.000. $7.395.190.000 / 76774 m2 = $96.324.

Valor Adoptado $96.000.

VALOR FINAL

DIRECCIÓN	ÁREA	VALOR METRO CUADRADO
3,3 km desde Glorieta Aeropuerto Vía Aeropuerto - Hipodromo	76774 m2	$ 96.000

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

Observaciones Finales

FIRMA DEL AVALUADOR
SANTIAGO PALACIO RAMIREZ
RNA No. 3334

NOMBRE DEL AVALUADOR	SANTIAGO PALACIO RAMIREZ	AVALÚO No.	LPR-IAV-1268-2017
FECHA DEL INFORME	14/12/2017	CODIGO	768
DIRECCIÓN APROXIMADA	3,3 km desde Glorieta Aeropuerto Via Aeropuerto - Hipodromo		
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		

DETERMINACIÓN DEL VALOR

ESTUDIO DE MERCADO

OFERTAS	DIRECCIÓN	VALOR TOTAL DEPURADO	ÁREA	VALOR m²	DESCRIPCIÓN	FUENTE
C37	GUARNE	$ 1.715.000.000	23330	$ 73.511	23.330. mts de lote. construidos 800 mts en dos casas. Ubicación via Aeropuerto Jose Maria Cordoba Usos : Industrial. Gasolineras, Bodegas y otros..	https://www.espaciourbano.com/BR_fichaDetalle_Vivienda.asp?xId=352617
C38	RANCHERIAS	$ 1.133.100.000	17000	$ 66.653	Casa principal con cuatro alcobas, dos apartaestudios adicionales independientes. Area del lote 17000 m2	https://www.espaciourbano.com/BR_fichaDetalle_Vivienda.asp?xId=393510
C39	RANCHERIAS	$ 798.000.000	10500	$ 68.400	Vendo lote de 10.500mts2. Esta ubicado por la autopista Medellin Bogota, cerca a el Aeropuerto Internacional JMC. Sector con amplia oferta comercial con estaciones de gasolina, supermercados, y restaurantes.	https://www.espaciourbano.com/BR_fichaDetalle_Vivienda.asp?xId=556737
PROMEDIO				$ 69.521		
DESVIACIÓN ESTÁNDAR				$ 3.564		
COEFICIENTE DE VARIACIÓN				5,13%		
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA				1,276		
LÍMITE SUPERIOR				$ 73.085		
LÍMITE INFERIOR				$ 65.958	VALOR ADOPTADO	$ 70.000

MÉTODO RESIDUAL

DATOS	
Área Terreno Bruta	31557
Afectaciones	13000
Área Neta Urbanizable	18557
Cesiones obligatorias (A B C)	4639,25
Área útil	9467,1
Indice de construcción	1
Indice de ocupación	0,3
Ocupación en planta	0,3
Área Construida	9940,46
Altura permitida	10
Equipamiento comunal y circulaciones	
Área Vendible	9467,1
Área por unidad de Vivienda	
Numero de Unidades Privadas	
Parqueaderos Privados	
Parqueaderos Visitantes	
VENTAS	
Valor M2 Ventas Unidades Privadas	$ 2.985.000
Valor Unidad de Parqueaderos	
Valor Total Ventas	$ 28.259.293.500
COSTOS	
Valor M2 Costo de Directo de Construcción	$ 1.329.000
Valor Total Costos Directos de Construcción	$ 13.210.871.340
Costos Indirectos	$ 7.458.274.063
Costos financieros	
Utilidad	$ 1.695.557.610
Costos de Urbanismo	$ 1.420.065.000
Total Costos	$ 23.784.768.013
RESIDUAL	
Valor Lote	$ 4.474.525.487
Valor M2 Lote sobre área Bruta	$ 141.792
Valor M2 Lote sobre área Neta	$ 241.123

VALOR ADOPTADO M2	$ 142.000

FIRMA DEL AVALUADOR

SANTIAGO PALACIO RAMIREZ
RNA No. 3334

ESTUDIO PARA DETERMINAR EL EFECTO PLUSVALIA POR LA REVISIÓN DEL POT
DEL MUNICIPIO DE RIONEGRO

FORMATO DE AVALUO DE PUNTOS MUESTRA

La Lonja

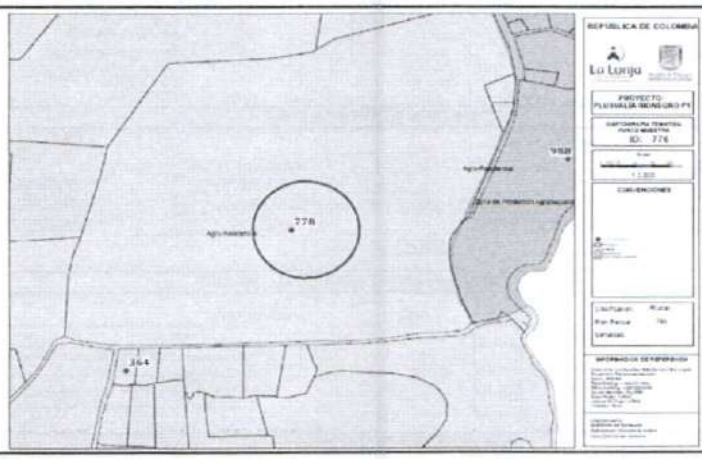
NOMBRE DEL AVALUADOR	SANTIAGO PALACIO RAMIREZ	AVALUO No.	LPR-IAV-1278-2017
FECHA DE LA VISITA	10/12/2017	CODIGO PUNTO	778
FECHA DEL INFORME	14/12/2017	TIPO AVALUO	COMERCIAL PUNTO MUESTRA
SOLICITANTE	SECRETARIA DE PLANEACIÓN	VIGENCIA DEL AVALÚO	1 AÑO

Rionegro

INFORMACIÓN GENERAL

DIRECCIÓN APROXIMADA	350 mt desde Vía Rionegro - La Ceja	MATRÍCULA INMOBILIARIA	80290
BARRIO	VILACHUAGA	COMUNA / VEREDA	VILACHUAGA
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA	ÁREA LOTE	272553 m2
LOCALIZACIÓN PUNTO		854532 - 1167676	
USO ACTUAL	Agro-Residencial	TRANSPORTE PÚBLICO	

CARTOGRAFIA (Sector correspondiente al punto)



ASPECTOS NORMATIVOS DE LA ZONA

CLASE DE SUELO

URBANO		EXPANSIÓN URBANA		PROTECCIÓN	
RURAL	X	SUBURBANO		CORREDOR SUBURBANO	

NORMA (POLIGONO)	Agro-Residencial
USO PRINCIPAL / COMPLEMENTARI	Complementarios a la vivienda. Vivienda mezclada con actividades agricolas y forestales en parcelaciones. Vivienda, servicios y comerio.
USOS RESTRINGIDOS/PROHIBIDOS	La industria. Floricultivos
FUENTE	ACUERDO 056 DE 2011

DESCRIPCION NORMATIVIDAD

DENSIDAD	3 viv/ha parc, 4 viv/ha cond	INDICE DE CONSTRUCCION	N/A	INDICE DE OCUPACIÓN	30% (A.N)
CESION A %		CESION B % 15%	CESION C % 2%	PATIO/SOLAR N/A	
AFECTACIONES		RETIRO VIAL			
FUENTE:	ACUERDO 056 DE 2011 Y GEOPORTAL DEL MUNICIPIO DE RIONEGRO				
ALTURA	ALTURA SEGÚN NORM. 2 Viv Parc, 3 Viv Cond, 3 PISO(S)	ALTURA PREDOMINANTE 1 PISO(S)			

REGISTRO FOTOGRAFICO

PUNTO 778

VISTA GENERAL

OBSERVACIONES: Valoración de predio en poligono con uso Agro-Residencial con un hecho generador de Cambio en Clasificación del Suelo Rural a Sub

SANTIAGO PALACIO RAMIREZ
RNA No. 3334

NOMBRE DEL AVALUADOR	SANTIAGO PALACIO RAMIREZ	AVALÚO No.	LPR-IAV-1278-2017
FECHA DEL INFORME	14/12/2017	CÓDIGO	778
DIRECCIÓN DEL APROXIMADA	350 mt desde Via Rionegro - La Ceja		
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		

CARACTERISTICAS GENERALES

SERVICIOS PÚBLICOS		RESTRICCIONES		ESTRATO	
ACUEDUCTO	X	VIALES		1	
ALCANTARILLADO		SERVIDUMBRES	X	2	
ENERGÍA ELÉCTRICA	X	RETIRO QUEBRADA	X	3	
ALUMBRADO		INSTITUCIONALES		4	
TELEFONÍA		PATRIMONIALES		5	
GAS NATURAL		AMBIENTALES		6	X
BANDA ANCHA/TELEVISION					

ESTADO DE LAS VÍAS

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

CARACTERISTICAS DE LA ZONA

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

DESCRIPCIÓN DEL LOTE:

FRENTE	580
FONDO	546
ÁREA	272553 m²
RELACIÓN FRENTE-FONDO:	1 : 1,062271062

FORMA DE LOTES PREDOMINANTE:	
RECTANGULAR	
IRREGULAR	X

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

CONSOLIDACIÓN ZONA	2
POTENCIAL DE DESARROLL	4
IMPACTOS AMBIENTALES	2

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.

ANÁLISIS DEL PREDIO Y LA ZONA

USO ACTUAL DEL PREDIO

VIVIENDA		INSTITUCIONAL	
COMERCIO		OTRO, CUÁL?	X
SERVICIOS (OFICINA)		Agropecuario	

CARACTERISTICAS

NUMERO DE PISOS: 1

DESCRIPCIÓN DEL USO Ó USOS: Cultivo de Flores

USO DE LA ZONA

VIVIENDA ☐ COMERCIO ☐ MIXTO ☐ SERVICIOS ☐ OTRO ☒ CUÁ AGRICOLA

AVALUO

CONSIDERACIONES GENERALES PARA LA DETERMINACIÓN DEL VALOR:

Se determina el valor m2 por metodo comparativo de mercado, tomando muestras de mercado dentro del mismo poligono, con el mismo uso y tamaño similar.

VALOR FINAL

DIRECCIÓN	ÁREA	VALOR METRO CUADRADO
350 mt desde Via Rionegro - La Ceja	272553 m2	$ 123.000

PERSPECTIVAS DE COMERCIALIZACIÓN (Califíquela de 1 a 5, siendo 5 la mejor. Descríbalas) CALIFICACIÓN: 4

Observaciones Finales

FIRMA DEL AVALUADOR
SANTIAGO PALACIO RAMIREZ
RNA No. 3334

NOMBRE DEL AVALUADOR	SANTIAGO PALACIO RAMIREZ	AVALÚO No.	LPR-IAV-1278-2017
FECHA DEL INFORME	14/12/2017	CODIGO	778
DIRECCIÓN APROXIMADA	350 mt desde Vía Rionegro - La Ceja		
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		

DETERMINACIÓN DEL VALOR

ESTUDIO DE MERCADO

OFERTAS	DIRECCIÓN	VALOR TOTAL DEPURADO	ÁREA	VALOR m²	DESCRIPCIÓN	FUENTE
1	VILACHUAGA	$ 3.792.400.000	24430	$ 119.531	El lote tiene una explanación de aproximadamente unos 2.500 m2 para hacer la casa; el resto del terreno es tendido en unas partes y más inclinado en otras.	Oriente Raiz ref 2669
2	VILACHUAGA	$ 21.600.000.000	160000	$ 121.500	consta de un area de 10.000 metros	Espacio Urbano 315407
3	LLANOGRANDE	$ 13.500.000.000	88000	$ 127.330	LOTE UBICADO EN EL MUNICIPIO DE RIONEGRO, VEREDA RANCHERIAS, SECTOR AEROPUERTO, EXCELENTE PUNTO, A BORDO DE CARRETERA, SECTOR EXCLUSIVO DE PERMANENTE VALORIZACION.	Espacio Urbano 336074
PROMEDIO				$ 122.787		
DESVIACIÓN ESTÁNDAR				$ 4.055		
COEFICIENTE DE VARIACIÓN				3,30%		
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA				1,284		
LÍMITE SUPERIOR				$ 126.842		
LÍMITE INFERIOR				$ 118.732	VALOR ADOPTADO	$ 123.000

SANTIAGO PALACIO RAMIREZ
RNA No. 3334

FORMATO DE AVALUO DE PUNTOS MUESTRA

La Lonja

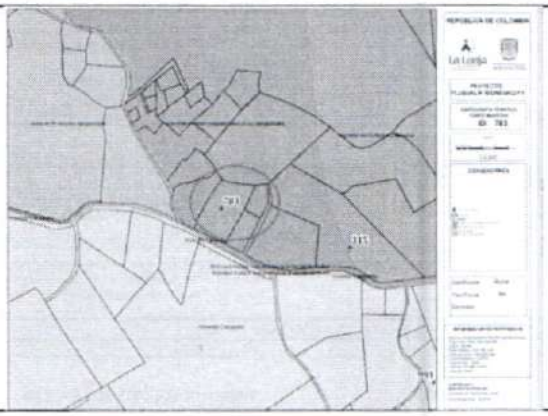
NOMBRE DEL AVALUADOR	JUAN GONZALO MEJIA DUQUE	AVALUO No.	LPR-IAV-1283-2017
FECHA DE LA VISITA	1/11/2017	CODIGO PUNTO	783
FECHA DEL INFORME	14/12/2017	TIPO AVALUO	COMERCIAL PUNTO MUESTRA
SOLICITANTE	SECRETARIA DE PLANEACIÓN	VIGENCIA DEL AVALUO	1 AÑO

Rionegro

INFORMACIÓN GENERAL

DIRECCIÓN APROXIMADA	VIA AL TABLAZO 50 MTS	MATRICULA INMOBILIARIA	35049
BARRIO	El Tablazo	COMUNA / VEREDA	El Tablazo
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA	ÁREA LOTE	7.176
LOCALIZACIÓN PUNTO	UTM X 849296 UTM Y 1171241		
USO ACTUAL	LOTE REFORESTADO	TRANSPORTE PUBLICO	CON SERVICIO DE BUSES Y TAXIS SOBRE LA VIA PI

CARTOGRAFIA (Sector correspondiente al punto)



ASPECTOS NORMATIVOS DE LA ZONA

CLASE DE SUELO

URBANO		EXPANSIÓN URBANA		PROTECCIÓN	
RURAL	X	SUBURBANO		CORREDOR SUBURBANO	

NORMA (POLIGONO)	ACTIVIDAD MULTIPLE COMPLEMENTARIA AL USO AEROPORTUARIO
USO PRINCIPAL / COMPLEMENTARI	Servicios asociados a la actividad aeroportuaria/Hotelería, centros de negocios, servicios de salud, Zonas Francas de Industria no contaminante, y otros
USOS RESTRINGIDOS/PROHIBIDOS	Todo tipo de industrias e urbanizaciones, sin capacidad de soportar ocupación del aeropuerto, la no existencia Aeronáutica y otros
FUENTE	ACUERDO 052 DE 2011

DESCRIPCION NORMATIVIDAD

DENSIDAD	15 viviendas por hectárea		INDICE DE CONSTRUCCION	N.A.		INDICE DE OCUPACIÓN	30% (A.N.)
CESION A %	Vias obligadas	CESION B %	Espacio publico/ ambiental	CESION C %	Equipamiento Centro publico	PATIO/SOLAR	No Aplica
AFECTACIONES	No Aplica			RETIRO VIAL	Via terciaria, 15 metros al eje de la via		
FUENTE	ACUERDO 056 DE 2011						
ALTURA	ALTURA SEGÚN NORM 3 PISOS	PISO(S)		ALTURA PREDOMINANTE	2	PISO(S)	

REGISTRO FOTOGRAFICO

PUNTO 783

VISTA GENERAL

OBSERVACIONES Lote bien cercado y reforestado, y se encuentra entre zona rural y corredor con servicio al aeropuerto.. Topografia ondulada y muy buena ubicación. El hecho generador es MAYOR APROVECHAMIENTO

FIRMA
JUAN GONZALO MEJIA DUQUE
RNA No. 3492

HOJA 1 DE 3

NOMBRE DEL AVALUADOR	JUAN GONZALO MEJIA DUQUE	AVALÚO No.	LPR-IAV-1283-2017
FECHA DEL INFORME	14/12/2017	CÓDIGO	783
DIRECCIÓN DEL APROXIMADA	VIA AL TABLAZO 50 MTS		
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		

CARACTERISTICAS GENERALES

SERVICIOS PÚBLICOS		RESTRICCIONES		ESTRATO	
ACUEDUCTO	X	VIALES		1	
ALCANTARILLADO		SERVIDUMBRES		2	
ENERGÍA ELÉCTRICA	X	RETIRO QUEBRADA		3	X
ALUMBRADO	X	INSTITUCIONALES		4	
TELEFONÍA	X	PATRIMONIALES		5	
GAS NATURAL		AMBIENTALES		6	
BANDA ANCHA/TELEVISION	X				

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

CARACTERISTICAS DE LA ZONA

TOPOGRAFÍA:		DESCRIPCIÓN DEL LOTE:		FORMA DE LOTES PREDOMINANTE:	
PLANA < 3%	X	FRENTE	65		
SUAVE 3-5%		FONDO	102		
MEDIA 5-10%		ÁREA	7.176 m²	RECTANGULAR	
FUERTE 10-25%		RELACIÓN FRENTE-FONDO:		IRREGULAR	X
ESCARPADA >25%			: 0,637254902		

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

CONSOLIDACIÓN ZONA	4
POTENCIAL DE DESARROLL	3
IMPACTOS AMBIENTALES	3

METODOLOGIA 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 X CUÁL? DESCRIB/ PONDERACION SEGÚN SU USO EN DOS POLIGONOS.

*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.

ANÁLISIS DEL PREDIO Y LA ZONA

USO ACTUAL DEL PREDIO

VIVIENDA		INSTITUCIONAL	
COMERCIO		OTRO, CUAL?	
SERVICIOS (OFICINA)		FINCA DE RECERO	

CARACTERISTICAS

NUMERO DE PISOS

DESCRIPCION DEL USO O USOS: FINCA DE RECERO

USO DE LA ZONA

VIVIENDA X COMERCIO MIXTO X SERVICIOS OTRO CUA

AVALÚO

CONSIDERACIONES GENERALES PARA LA DETERMINACIÓN DEL VALOR:

En el sector no existe una tipologia clara de lotes, lo que puede definirse como de 30.000 m², debido a que existen lotes hasta de 200.000 m² aproximadamente. No se observa un desarrollo en en el entorno inmediato diferente al uso agropecuario, con excepción de la parcelación Sierras de Mayari en el costado sur, con urbanismo de lotes entre 5.000 y 10.000 m². Por su ubicación se considera que tiene vocación para albergar usos diferentes de acuerdo con la presión urbanística existente. Para la valoración se toman predios que se estiman comparables en su entorno inmediato y otros sectores, por sus condiciones de ubicación con respecto a vía principal y topografía, que a pesar de tener una norma diferente pueden tener similar potencial de desarrollo.

VALOR FINAL

DIRECCIÓN	ÁREA	VALOR METRO CUADRADO
VIA AL TABLAZO 50 MTS	7.176	132.000

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

Observaciones Finales: IMPORTANTE ACLARAR QUE EN ESTE CASO EL PREDIO PERTENECE A DOS POLIGONOS UNO RURAL Y EL OTRO AL CORREDOR DE ACTIVIDAD MULTIPLE AL USO AEROPORTUARIO, POR ESTE MOTIVO SE PROMEDIO SEGÚN EL AREA Y EL MERCADO DE CADA PLIGONO Y SE LLEGO AL VALOR ADOMPTADO

FIRMA DEL AVALUADOR
JUAN GONZALO MEJIA DUQUE
RNA No. 3492

NOMBRE DEL AVALUADOR	JUAN GONZALO MEJIA DUQUE	AVALÚO No.	LPR-IAV-1283-2017
FECHA DEL INFORME	14/12/2017	CODIGO	783
DIRECCIÓN APROXIMADA	VIA AL TABLAZO 50 MTS		
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		

DETERMINACIÓN DEL VALOR

ESTUDIO DE MERCADO

OFERTA	DIRECCIÓN	VALOR TOTAL	AREA	VALOR m²	DESCRIPCIÓN	FUENTE
D76	Lotes Uvar	$ 700.000.000	5.000	$ 140.000	Venta reciente	MS Inmobiliaria tel. 5624587
D75	Lotes Uvar	$ 630.000.000	5.000	$ 126.000	Lote en oferta MS Inmobiliaria tel. 5624587	DIRECTO
D44	Casa frente a HSVP (Hospital)	$ 1.187.500.000	8.947	$ 132.722	Casa en oferta, cerca a loteo Uvar	Vendo Propiedad Raiz Tel. 5626360
D1	Lote frente a HSVP (Hospital) SyT Coci. 2120	$ 427.500.000	3.346	$ 127.764	Lote en oferta, cerca a loteo Uvar	DIRECTO
PROMEDIO				$ 131.622		
DESVIACIÓN ESTÁNDAR				6268,668173		
COEFICIENTE DE VARIACIÓN				4,76%		
COEFICIENTE DE ASIMETRIA				0,959153931		
LÍMITE SUPERIOR				$ 137.890		
LÍMITE INFERIOR				$ 125.353	VALOR ADOPTADO	$ 132.000

FIRMA DEL AVALUADOR

RNA No. 3492

ESTUDIO PARA DETERMINAR EL EFECTO PLUSVALIA POR LA REVISIÓN DEL POT
DEL MUNICIPIO DE RIONEGRO

FORMATO DE AVALUO DE PUNTOS MUESTRA

La Lonja

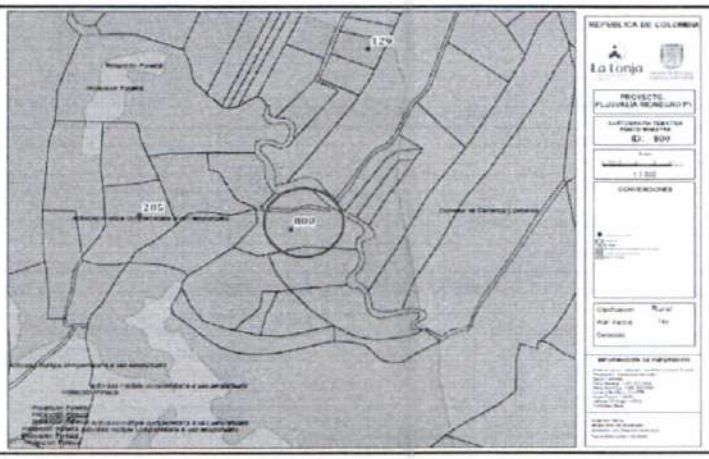
NOMBRE DEL AVALUADOR	SANTIAGO PALACIO RAMIREZ	AVALUO No.	LPR-IAV-1300-2017
FECHA DE LA VISITA	10/12/2017	CODIGO PUNTO	800
FECHA DEL INFORME	14/12/2017	TIPO AVALUO	COMERCIAL PUNTO MUESTRA
SOLICITANTE	SECRETARIA DE PLANEACIÓN	VIGENCIA DEL AVALUO	1 AÑO

Rionegro

INFORMACIÓN GENERAL

DIRECCIÓN APROXIMADA	500 mt desde la glorieta del aeropuerto.	MATRÍCULA INMOBILIARIA	59523
BARRIO	LA CONVENCION	COMUNA / VEREDA	LA CONVENCIÓN
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA	ÁREA LOTE	10169 m2
LOCALIZACIÓN PUNTO		849146 - 1174551	
USO ACTUAL	Actividad múltiple complemetaria al uso aeroportuario	TRANSPORTE PÚBLICO	

CARTOGRAFIA (Sector correspondiente al punto)



ASPECTOS NORMATIVOS DE LA ZONA

CLASE DE SUELO

URBANO		EXPANSIÓN URBANA		PROTECCIÓN	
RURAL	X	SUBURBANO		CORREDOR SUBURBANO	

NORMA (POLIGONO)	Actividad complementaria al uso aeroportuario
USO PRINCIPAL / COMPLEMENTARI	Servicios asociados a la actividad aeroportuaria. Hotelería. Zonas francas. Actividades de comercio y servicios. / Vivienda Trifamiliar.
USOS RESTRINGIDOS/PROHIBIDOS	Lo que no controlar sus impactos ambientales o urbanisticos. Lo que determina la normatividad de la aeronautica civil.
FUENTE	ACUERDO 056 DE 2011

DESCRIPCION NORMATIVIDAD

DENSIDAD	Max. 15 Viv/ha (A.N) Sujeto a presentación CORNARE	INDICE DE CONSTRUCCION	N/A	INDICE DE OCUPACIÓN	30% (A.N)
CESION A %		CESION B % 20%	CESION C % 1%	PATIO/SOLAR	
AFECTACIONES		RETIRO VIAL			
FUENTE:	ACUERDO 056 DE 2011 Y GEOPORTAL DEL MUNICIPIO DE RIONEGRO				
ALTURA	ALTURA SEGÚN NORM. 3 Viv, 3 O. Usos PISO(S)	ALTURA PREDOMINANTE	PISO(S)		

REGISTRO FOTOGRAFICO

PUNTO 800

VISTA GENERAL

OBSERVACIONES: Valoración de predio en poligono con uso Actividad múltiple complemetaria al uso aeroportuario con un hecho generador de Mayor Aprovechamiento

SANTIAGO PALACIO RAMIREZ
RNA No. 3334

NOMBRE DEL AVALUADOR	SANTIAGO PALACIO RAMIREZ	AVALÚO No.	LPR-IAV-1300-2017
FECHA DEL INFORME	14/12/2017	CÓDIGO	800
DIRECCIÓN DEL APROXIMADA	500 mt desde la glorieta del aeropuerto.		
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		

CARACTERISTICAS GENERALES

SERVICIOS PÚBLICOS		RESTRICCIONES		ESTRATO	
ACUEDUCTO	X	VIALES		1	
ALCANTARILLADO		SERVIDUMBRES		2	
ENERGÍA ELÉCTRICA	X	RETIRO QUEBRADA	X	3	
ALUMBRADO		INSTITUCIONALES		4	X
TELEFONÍA	X	PATRIMONIALES		5	
GAS NATURAL		AMBIENTALES		6	
BANDA ANCHA/TELEVISION	X				

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

CARACTERISTICAS DE LA ZONA

TOPOGRAFÍA:		DESCRIPCIÓN DEL LOTE:		FORMA DE LOTES PREDOMINANTE:	
PLANA < 3%	X	FRENTE	122	RECTANGULAR	
SUAVE 3-5%		FONDO	56	IRREGULAR	X
MEDIA 5-10%		ÁREA	10169 m²		
FUERTE 10-25%		RELACIÓN FRENTE-FONDO:			
ESCARPADA >25%		1 :	2,178571429		

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

CONSOLIDACIÓN ZONA	3
POTENCIAL DE DESARROLL	3
IMPACTOS AMBIENTALES	2

METODOLOGIA 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.

ANÁLISIS DEL PREDIO Y LA ZONA

USO ACTUAL DEL PREDIO

VIVIENDA		INSTITUCIONAL		NÚMERO DE PISOS	
COMERCIO		OTRO, CUÁL?	X		
SERVICIOS (OFICINA)		sin uso			

CARACTERISTICAS

DESCRIPCIÓN DEL USO Ó USOS
Predio sin uso aparente

USO DE LA ZONA

VIVIENDA [ ] COMERCIO [ ] MIXTO [X] SERVICIOS [ ] OTRO [ ] CUÁ

AVALÚO

CONSIDERACIONES GENERALES PARA LA DETERMINACIÓN DEL VALOR:

Se determina el valor m2 por metodo comparativo de mercado, tomando muestras de mercado dentro del mismo poligono y similar uso.

VALOR FINAL

DIRECCIÓN	ÁREA	VALOR METRO CUADRADO
500 mt desde la glorieta del aeropuerto.	10169 m2	$ 133.000

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

Observaciones Finales

FIRMA DEL AVALUADOR
SANTIAGO PALACIO RAMIREZ
RNA No. 3334

NOMBRE DEL AVALUADOR	SANTIAGO PALACIO RAMIREZ	AVALÚO No.	LPR-IAV-1300-2017
FECHA DEL INFORME	14/12/2017	CODIGO	800
DIRECCIÓN APROXIMADA	500 mt desde la glorieta del aeropuerto.		
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		

DETERMINACIÓN DEL VALOR

ESTUDIO DE MERCADO

OFERTAS	DIRECCIÓN	VALOR TOTAL DEPURADO	ÁREA	VALOR m²	DESCRIPCIÓN	FUENTE
1	LA CONVENCIÓN	$ 1.440.000.000	10000	$ 144.000	Vendo lote de 10.000 Mt2 en junto a la entrada de la Parcelación La Querencia vereda La Convención frente al Hospital San Vicente	https://www.espaciourbano.com/BR_fichaDetalle_Vivienda.asp?xId=570474
2	LA CONVENCIÓN	$ 10.483.000.000	83200	$ 125.998	el área total son 83.200 M2 , terreno tendido con una vista muy bonita hacia el aeropuerto J.M.C. .pueden hacerse viviendas de tipo unifamiliar, bifamiliar, y trifamiliar	https://www.espaciourbano.com/BR_fichaDetalle_Vivienda.asp?xId=61873
3	LA CONVENCIÓN	$ 5.512.500.000	43000	$ 128.198	lote Independiente , a un 1 kilomento de la vía principal y a 5 minutos del Aeropuerto José María Córdova, con una exclusiva vista hacia el Aeropuerto	https://www.espaciourbano.com/BR_fichaDetalle_Vivienda.asp?xId=431716

PROMEDIO	$ 132.732		
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	$ 9.820		
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	7,40%		
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA	1,635		
LÍMITE SUPERIOR	$ 142.552		
LÍMITE INFERIOR	$ 122.911	VALOR ADOPTADO	$ 133.000

FIRMA DEL AVALUADOR

RNA No.

FORMATO DE AVALUO DE PUNTOS MUESTRA

La Lonja

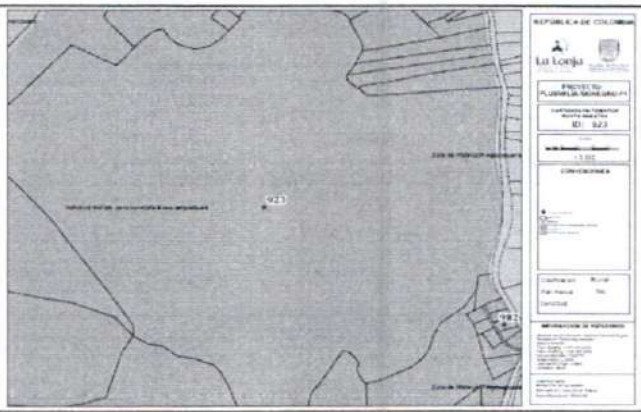
NOMBRE DEL AVALUADOR	SANTIAGO PALACIO RAMIREZ	AVALUO No.	LPR-IAV-1423-2017
FECHA DE LA VISITA	20/03/2017	CODIGO PUNTO	923
FECHA DEL INFORME	19/04/2017	TIPO AVALUO	COMERCIAL PUNTO MUESTRA
SOLICITANTE	SECRETARIA DE PLANEACIÓN	VIGENCIA DEL AVALUO	1 AÑO

Rionegro

INFORMACIÓN GENERAL

DIRECCIÓN APROXIMADA	ZONA FRANCA	MATRICULA INMOBILIARIA	69494
BARRIO	CHACHAFRUTO	COMUNA / VEREDA	CHACHAFRUTO
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA	ÁREA LOTE	411044 m2
LOCALIZACIÓN PUNTO		851917 - 1172746	
USO ACTUAL	Actividad múltiple complemetaria al uso aeroportuario	TRANSPORTE PUBLICO	

CARTOGRAFIA (Sector correspondiente al punto)



ASPECTOS NORMATIVOS DE LA ZONA

CLASE DE SUELO

URBANO		EXPANSIÓN URBANA		PROTECCIÓN	
RURAL	X	SUBURBANO		CORREDOR SUBURBANO	

NORMA (POLIGONO)	Actividad complementaria al uso aeroportuario
USO PRINCIPAL / COMPLEMENTARI	Servicios asociados a la actividad aeroportuaria. Hotelería. Zonas francas. Actividades de comercio y servicios. / Vivienda Trifamiliar
USOS RESTRINGIDOS/PROHIBIDOS	Lo que no controlar sus impactos ambientales o urbanisticos. Lo que determina la normatividad de la aeronautica civil.
FUENTE	ACUERDO 056 DE 2011

DESCRIPCION NORMATIVIDAD

DENSIDAD	Max. 15 Viv/ha (A.N) Sujeto a presentación CORNARE	INDICE DE CONSTRUCCION	N/A	INDICE DE OCUPACIÓN	30% (A.N)
CESION A %		CESION B % 20%	CESION C % 1%	PATIO/SOLAR	
AFECTACIONES		RETIRO VIAL			
FUENTE:	ACUERDO 056 DE 2011 Y GEOPORTAL DEL MUNICIPIO DE RIONEGRO				
ALTURA	ALTURA SEGUN NORM/ 3 Viv, 3 O. Usos PISO(S)	ALTURA PREDOMINANTE 2 PISO(S)			

REGISTRO FOTOGRAFICO

PUNTO

VISTA GENERAL

OBSERVACIONES

Valoración de predio en polígono con uso Actividad múltiple complemetaria al uso aeroportuario con un hecho generador de Mayor Aprovechamiento

SANTIAGO PALACIO RAMIREZ
RNA No. 3334

HOJA 1 DE 3

NOMBRE DEL AVALUADOR	SANTIAGO PALACIO RAMIREZ	**AVALÚO No.**	LPR-IAV-1423-2017
FECHA DEL INFORME	19/04/2017	**CÓDIGO**	923
DIRECCIÓN DEL APROXIMADA	ZONA FRANCA		
MUNICIPIO	**RIONEGRO - ANTIOQUIA**		

CARACTERISTICAS GENERALES

SERVICIOS PÚBLICOS		RESTRICCIONES		ESTRATO	
ACUEDUCTO	X	VIALES		1	
ALCANTARILLADO	X	SERVIDUMBRES	X	2	
ENERGÍA ELÉCTRICA	X	RETIRO QUEBRADA	X	3	
ALUMBRADO	X	INSTITUCIONALES		4	8
TELEFONÍA	X	PATRIMONIALES		5	
GAS NATURAL	X	AMBIENTALES		6	
BANDA ANCHA/TELEVISION	X				

ESTADO DE LAS VÍAS

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

CARACTERISTICAS DE LA ZONA

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

DESCRIPCIÓN DEL LOTE:

FRENTE	330
FONDO	865
ÁREA	956 m^2

RELACIÓN FRENTE-FONDO: 1 : 0,38150289

FORMA DE LOTES PREDOMINANTE:

RECTANGULAR	
IRREGULAR	X

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

CONSOLIDACIÓN ZONA	4
POTENCIAL DE DESARROLL(	3
IMPACTOS AMBIENTALES	2

METODOLOGÍA EMPLEADA PARA LA VALORACIÓN

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO	X	OTRO	CUÁL? DESCRIB/
MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS O INGRESOS			
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.

ANÁLISIS DEL PREDIO Y LA ZONA

USO ACTUAL DEL PREDIO

VIVIENDA		INSTITUCIONA(	
COMERCIO	X	OTRO, CUÁL?	
SERVICIOS (OFICINA)			

CARACTERÍSTICAS

NUMERO DE PISOS 2

DESCRIPCION DEL USO Ó USOS
Zona Franca, bodegas industriales y servicios

USO DE LA ZONA

VIVIENDA [ ] COMERCIO [ ] MIXTO [X] SERVICIOS [ ] OTRO [ ] CUÁ

AVALÚO

CONSIDERACIONES GENERALES PARA LA DETERMINACIÓN DEL VALOR:

Se determina el valor m2 por metodo comparativo de mercado, tomando muestras de mercado de un sector con uso similar al del objeto de avalúo.

VALOR FINAL

DIRECCIÓN	ÁREA	VALOR METRO CUADRADO
ZONA FRANCA	411044 m2	$ 133.000

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

Observaciones Finales

FIRMA DEL AVALUADOR
SANTIAGO PALACIO RAMIREZ
RNA No. 3334

NOMBRE DEL AVALUADOR	SANTIAGO PALACIO RAMIREZ	AVALÚO No.	LPR-IAV-1423-2017
FECHA DEL INFORME	19/04/2017	CODIGO	923
DIRECCIÓN APROXIMADA	ZONA FRANCA		
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		

DETERMINACIÓN DEL VALOR

ESTUDIO DE MERCADO

OFERTAS	DIRECCIÓN	VALOR TOTAL DEPURADO	ÁREA	VALOR m²	DESCRIPCIÓN	FUENTE
C10	LA CONVENCIÓN	$ 1.440.000.000	10000	$ 144.000	Vendo lote de 10.000 Mt2 en junto a la entrada de la Parcelación La Querencia vereda La Convención frente al Hospital San Vicente	https://www.espaciourbano.com/BR_fichaDetalle_Vivienda.asp?xId=570474
C11	LA CONVENCIÓN	$ 10.483.000.000	83200	$ 125.998	el área total son 83.200 M2 , terreno tendido con una vista muy bonita hacia el aeropuerto J.M.C. pueden hacerse viviendas de tipo unifamiliar, bifamiliar, y trifamiliar	https://www.espaciourbano.com/BR_fichaDetalle_Vivienda.asp?xId=61873
C12	LA CONVENCIÓN	$ 5.512.500.000	43000	$ 128.198	lote Independiente , a un 1 kilomento de la via principal y a 5 minutos del Aeropuerto José María Córdova, con una exclusiva vista hacia el Aeropuerto	https://www.espaciourbano.com/BR_fichaDetalle_Vivienda.asp?xId=431716
PROMEDIO				$ 132.732		
DESVIACIÓN ESTÁNDAR				$ 9.820		
COEFICIENTE DE VARIACIÓN				7,40%		
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA				1,635		
LÍMITE SUPERIOR				$ 142.552		
LÍMITE INFERIOR				$ 122.911	VALOR ADOPTADO	$ 133.000

SANTIAGO PALACIO RAMIREZ
RNA No. 3334

ESTUDIO PARA DETERMINAR EL EFECTO PLUSVALIA POR LA REVISIÓN DEL POT
DEL MUNICIPIO DE RIONEGRO

FORMATO DE AVALUO DE PUNTOS MUESTRA

La Lonja

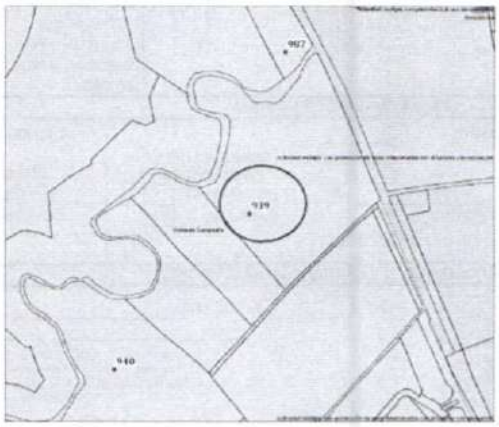
NOMBRE DEL AVALUADOR	JUAN JOSE BOTERO RAMIREZ	AVALUO No.	LPI-IAV-1439-2017
FECHA DE LA VISITA	15 DE OCTUBRE DE 2017	CODIGO PUNTO	939
FECHA DEL INFORME	14 DE DICIEMBRE DE 2017	TIPO AVALUO	COMERCIAL PUNTO MUESTRA
SOLICITANTE	SECRETARIA DE PLANEACIÓN	VIGENCIA DEL AVALÚO	1 AÑO

Rionegro

INFORMACIÓN GENERAL

DIRECCIÓN APROXIMADA	A 1500 m de cruce via Llanogrande hacia aeropuerto	MATRICULA INMOBILIARIA	020-2266
BARRIO	Area Rural	COMUNA / VEREDA	Tres Puertas
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA	ÁREA LOTE	70210
LOCALIZACIÓN PUNTO	COORDENADAS 6° 8'8.09"N 75°25'54.57"O/ 2.098 m.s.n.m.		
USO ACTUAL	Vivienda Campestre con explotación equina	TRANSPORTE PÚBLICO	Urbano y Taxis

CARTOGRAFIA (Sector correspondiente al punto)



ASPECTOS NORMATIVOS DE LA ZONA

CLASE DE SUELO

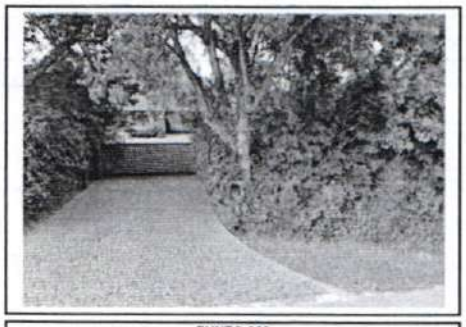
URBANO		EXPANSIÓN URBANA		PROTECCIÓN	X
RURAL	X	SUBURBANO		CORREDOR SUBURBANO	

NORMA (POLIGONO)	RESIDENCIAL - POLIGONO DE VIVIENDA CAMPESTRE
USO PRINCIPAL / COMPLEMENTARI	Complementarios a la vivienda, comercio y servicios de nivel básico. Areas culturales y Turisticas.
USOS RESTRINGIDOS/PROHIBIDOS	Industria y Floricultivos
FUENTE	ACUERDO 052 DE 2011 (POT VIGENTE)

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 %	Vias obligadas	CESION B % 20% AB	CESION C % 2% AB en suelo+ 20 m² de edif.	PATIO/SOLAR	No Aplica
AFECTACIONES	No Aplica		RETIRO VIAL Via terciaria. 15 metros al eje de la via		
FUENTE:	ACUERDO 056 DE 2011 (POT VIGENTE)				
ALTURA	ALTURA SEGÚN NORM. 2 viv- 3 Otros usos PISO(S)		ALTURA PREDOMINANTE 1 PISO(S)		

REGISTRO FOTOGRAFICO



PUNTO 939

VISTA GENERAL

OBSERVACIONES: Lote con casa y construcciones agraopecuarias, con topografia plana e inundable por afectación del rio Negro y via de primer orden (70%). El hecho generador es CAMBIO EN LA CLASIFICACION DEL SUELO RURAL A SUBURBANO

FIRMA
JUAN JOSE BOTERO RAMIREZ
RNA No. 3347

NOMBRE DEL AVALUADOR	JUAN JOSE BOTERO RAMIREZ	AVALÚO No.	LPR-IAV-1439-2017
FECHA DEL INFORME	14 DE DICIEMBRE DE 2017	CÓDIGO	939
DIRECCIÓN DEL APROXIMADA	A 1500 m de cruce via Llanogrande hacia aeropuerto		
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		

CARACTERISTICAS GENERALES

SERVICIOS PÚBLICOS		RESTRICCIONES		ESTRATO	
ACUEDUCTO	X	VIALES		1	
ALCANTARILLADO		SERVIDUMBRES		2	
ENERGÍA ELÉCTRICA	X	RETIRO QUEBRADA	X	3	
ALUMBRADO	X	INSTITUCIONALES		4	
TELEFONÍA	X	PATRIMONIALES		5	
GAS NATURAL		AMBIENTALES	X	6	X
BANDA ANCHA/TELEVISION	X				

ESTADO DE LAS VÍAS

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

CARACTERISTICAS DE LA ZONA

TOPOGRAFÍA:

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

DESCRIPCIÓN DEL LOTE:

FRENTE	280
FONDO	270
ÁREA	70210 m^2

RELACIÓN FRENTE-FONDO: 1 : 1,037037037

FORMA DE LOTES PREDOMINANTE:

RECTANGULAR	
IRREGULAR	X

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

CONSOLIDACIÓN ZONA	3
POTENCIAL DE DESARROLL	3
IMPACTOS AMBIENTALES	3

METODOLOGIA 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.

ANALISIS DEL PREDIO Y LA ZONA

USO ACTUAL DEL PREDIO

VIVIENDA	X	INSTITUCIONAL	
COMERCIO		OTRO, CUAL?	X
SERVICIOS (OFICINA)		AGROPECUARIO	

CARACTERISTICAS

NÚMERO DE PISOS: 1

DESCRIPCIÓN DEL USO Ó USOS: Hay en el predio un desarrollo de vivienda campestre y caballerizas que dejan ver una explotación equina de menor escala. El predio linda con el rio Negro, y tiene una gran afectación de este

USO DE LA ZONA

VIVIENDA [ ] COMERCIO [ ] MIXTO [X] SERVICIOS [ ] OTRO [ ] CUÁ RESIDENCIAL Y AGROPECUARIO

AVALUO

CONSIDERACIONES GENERALES PARA LA DETERMINACIÓN DEL VALOR:

En el sector existe una tipología de lotes grandes, de varias hectáreas, afectados por el rio Negro por ser colindantes, donde se observa un desarrollo de fincas tradicionales, de vivienda campestre con explotación agropecuaria de pequeña escala. Además se considera que tiene influencia directa del sector comercial de Llanogrande y del sector de Sajonia y el aeropuerto JMC. Se toma el método comparativo o de mercado, para lo que se toma muestra de predios en el entorno, con poca oferta en el inmediato, por lo cual se recurre a otros sectores, que por sus condiciones de ubicación, topografía y norma, se consideran comparables y que pueden tener similar potencial de desarrollo. Se homegeinizan las muestras por oferta y factor de tamaño Tabla de Borrero) de 7 a 10 veces más grande, para obtener un valor de $148,000 x m^2, que se considera acorde con los valores del sector. Para descontar las construcciones se trabaja con tabla del ingeniero Elkin Ruiz, editada en enero de 2017, con los respectivos ajustes por inflación.

VALOR FINAL

DIRECCIÓN	ÁREA	VALOR METRO CUADRADO
A 1500 m de cruce via Llanogrande hacia aeropuerto	70210	$ 148.000

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

Se resalta su ubicación y su uso actual agropecuario y residencial, vivienda campestre, considerandose que sus condiciones y el área permiten el desarrollo de otros usos que respondan a la demanda inmobiliaria

Observaciones Finales: Lote rural en poligono de Vivienda Campestre con desarrollo de finca para explotación agropecuaria menor, valorado en $148.000 x m^2. Se considera que que su mayor y mejor uso es el loteo para parcelas de vivienda campestre

FIRMA DEL AVALUADOR
JUAN JOSE BOTERO RAMIREZ
RNA No. 3347

NOMBRE DEL AVALUADOR	JUAN JOSE BOTERO RAMIREZ	AVALÚO No.	LPR-IAV-1439-2017
FECHA DEL INFORME	14 DE DICIEMBRE DE 2017	CODIGO	939
DIRECCIÓN APROXIMADA	A 1500 m de cruce via Llanogrande hacia aeropuerto		
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		

DETERMINACIÓN DEL VALOR

ESTUDIO DE MERCADO

OFERTA	DIRECCIÓN	VALOR TOTAL DEPURADO	ÁREA	VALOR m²	DESCRIPCIÓN	FUENTE
1	Lote SyT Cod. 2938 Sector La Pampa Argentina	$ 1.467.000.000	7.800	$ 150.462	Lote plano con diferente norma pero con 3 matriculas que permiten igual aprovechamientpo	http://www.suenosytierras.com/detallePropiedad.php?codigoPropiedad=2938
2	Lote SyT Cod. 2248 Entrada a Cabeceras	$ 1.404.000.000	7.433	$ 151.110	lote plano con excelente ubicación y vecindad	Propiedad en Alternativas Sueños y Tierras
3	Entrada x Mundo´s SyT Cod.2457	$ 2.850.000.000	15.000	$ 141.824	Lote plano con igual norma y equidistante al Complex	http://www.suenosytierras.com/detallePropiedad.php?codigoPropiedad=2457
PROMEDIO				$ 147.798		
DESVIACIÓN ESTÁNDAR				5184,201723		
COEFICIENTE DE VARIACIÓN				3,51%		
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA				-1,701621265		
LÍMITE SUPERIOR				$ 152.983		
LÍMITE INFERIOR				$ 142.614	VALOR ADOPTADO	$ 148.000

FIRMA DEL AVALUADOR

RNA No. 3347

ESTUDIO PARA DETERMINAR EL EFECTO PLUSVALIA POR LA REVISIÓN DEL POT
DEL MUNICIPIO DE RIONEGRO

FORMATO DE AVALUO DE PUNTOS MUESTRA

La Lonja

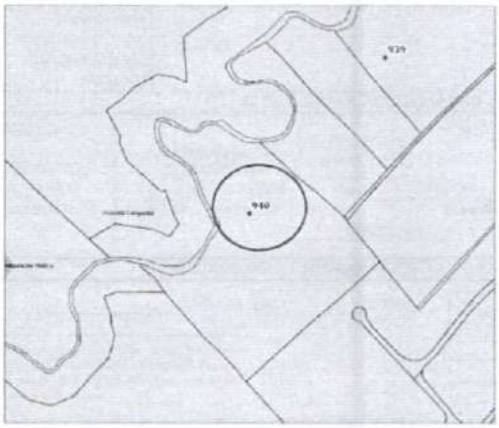
NOMBRE DEL AVALUADOR	JUAN JOSE BOTERO RAMIREZ	AVALUO No.	LPI-IAV-1-40-2017
FECHA DE LA VISITA	15 DE OCTUBRE DE 2017	CODIGO PUNTO	940
FECHA DEL INFORME	14 DE DICIEMBRE DE 2017	TIPO AVALUO	COMERCIAL PUNTO MUESTRA
SOLICITANTE	SECRETARIA DE PLANEACIÓN	VIGENCIA DEL AVALUO	1 AÑO

Rionegro

INFORMACIÓN GENERAL

DIRECCIÓN APROXIMADA	Entrando a izquierda en km 1,5 de via Llanogrande hacia aeropuerto	MATRÍCULA INMOBILIARIA	020-64635
BARRIO	Area Rural	COMUNA / VEREDA	Tres Puertas
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA	ÁREA LOTE	85920
LOCALIZACIÓN PUNTO	COORDENADAS		
USO ACTUAL	Finca de recreo con explotación equina	TRANSPORTE PÚBLICO	Urbano y Taxis

CARTOGRAFIA (Sector correspondiente al punto)



ASPECTOS NORMATIVOS DE LA ZONA

CLASE DE SUELO

URBANO		EXPANSIÓN URBANA		PROTECCIÓN	X
RURAL	X	SUBURBANO		CORREDOR SUBURBANO	

NORMA (POLIGONO)	RESIDENCIAL - POLIGONO DE VIVIENDA CAMPESTRE
USO PRINCIPAL / COMPLEMENTARI	Complementarios a la vivienda, comercio y servicios de nivel básico. Areas culturales y Turisticas.
USOS RESTRINGIDOS/PROHIBIDOS	Industria y Floricultivos
FUENTE	ACUERDO 052 DE 2011 (POT VIGENTE)

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 %	Vias obligadas	CESION B % 20% AB	CESION C % 2% AB en suelo+ 20 m² de edif.	PATIO/SOLAR	No Aplica
AFECTACIONES	No Aplica		RETIRO VIAL Via terciaria. 15 metros al eje de la via		
FUENTE:	ACUERDO 056 DE 2011 (POT VIGENTE)				
ALTURA	ALTURA SEGÚN NORM. 2 viv- 3 Otros usos PISO(S)		ALTURA PREDOMINANTE 1 PISO(S)		

REGISTRO FOTOGRAFICO

PUNTO 940

VISTA GENERAL

OBSERVACIONES: Lote con casa y construcciones agropecuarias, con topografia plana e inundable por afectación del rio Negro (52%). El hecho generador es CAMBIO EN LA CLASIFICACION DEL SUELO RURAL A SUBURBANO

FIRMA
JUAN JOSE BOTERO RAMIREZ
RNA No. 3347

NOMBRE DEL AVALUADOR	JUAN JOSE BOTERO RAMIREZ	AVALÚO No.	LPR-IAV-1440-2017
FECHA DEL INFORME	14 DE DICIEMBRE DE 2017	CÓDIGO	940
DIRECCIÓN DEL APROXIMADA	Entrando a izquierda en km 1,5 de vía Llanogrande hacia aeropuerto		
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		

CARACTERÍSTICAS GENERALES

SERVICIOS PÚBLICOS		RESTRICCIONES		ESTRATO	
ACUEDUCTO	X	VIALES	X	1	
ALCANTARILLADO		SERVIDUMBRES		2	
ENERGÍA ELÉCTRICA	X	RETIRO QUEBRADA	X	3	
ALUMBRADO	X	INSTITUCIONALES		4	
TELEFONÍA	X	PATRIMONIALES		5	
GAS NATURAL		AMBIENTALES	X	6	X
BANDA ANCHA/TELEVISION	X				

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

CARACTERISTICAS DE LA ZONA

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

DESCRIPCIÓN DEL LOTE:

FRENTE	280
FONDO	310
ÁREA	89520 m²
RELACIÓN FRENTE-FONDO:	1 : 0,903225806

FORMA DE LOTES PREDOMINANTE:	
RECTANGULAR	
IRREGULAR	X

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

CONSOLIDACIÓN ZONA	3
POTENCIAL DE DESARROLL	3
IMPACTOS AMBIENTALES	3

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.

ANÁLISIS DEL PREDIO Y LA ZONA

USO ACTUAL DEL PREDIO

VIVIENDA	X	INSTITUCIONAL	
COMERCIO		OTRO, CUÁL?	X
SERVICIOS (OFICINA)		AGROPECUARIO	

CARACTERÍSTICAS

NÚMERO DE PISOS: 2

DESCRIPCIÓN DEL USO O USOS: Hay en el predio un desarrollo de vivienda campestre y caballerizas que dejan ver una explotación equina de menor escala. El predio linda con el rio Negro, y tiene una gran afectación de este

USO DE LA ZONA

VIVIENDA [ ] COMERCIO [ ] MIXTO [X] SERVICIOS [ ] OTRO [ ] CUÁ RESIDENCIAL Y AGROPECUARIO

AVALUO

CONSIDERACIONES GENERALES PARA LA DETERMINACIÓN DEL VALOR:

En el sector existe una tipología de lotes grandes, de varias hectáreas, afectados por el río Negro por ser colindantes, donde se observa un desarrollo de fincas tradicionales, de vivienda campestre con explotación agropecuaria de pequeña escala. Además se considera que tiene influencia indirecta del sector comercial de Llanogrande y del sector de Sajonia y el aeropuerto JMC. Se toma el método comparativo o de mercado, para lo que se toma muestra de predios en el entorno, con poca oferta en el inmediato, por lo cual se recurre a otros sectores, que por sus condiciones de ubicación, topografía y norma, se consideran comparables y que pueden tener similar potencial de desarrollo. Se homegeinizan las muestras por oferta y factor de tamaño Tabla de Borrero) de 7 a 10 veces más grande, y entorno, para obtener un valor de $133.000 x m², que se considera acorde con los valores del sector. Para descontar las construcciones se trabaja con tabla del ingeniero Elkin Ruiz, editada en enero de 2017, con los respectivos ajustes por inflación.

VALOR FINAL

DIRECCIÓN	ÁREA	VALOR METRO CUADRADO
Entrando a izquierda en km 1,5 de vía Llanogrande hacia aerop	85920	$ 133.000

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

Se resalta su ubicación y su uso actual agropecuario y residencial, vivienda campestre, considerandose que sus condiciones y el área permiten el desarrollo de otros usos que respondan a la demanda inmobiliaria

Observaciones Finales: Lote rural en polígono de Vivienda Campestre con desarrollo de finca para explotación agropecuaria menor, valorado en $133.000 x m². Se considera que que su mayor y mejor uso es el loteo para parcelas de vivienda campestre

FIRMA DEL AVALUADOR
JUAN JOSE BOTERO RAMIREZ
RNA No. 3347

NOMBRE DEL AVALUADOR	JUAN JOSE BOTERO RAMIREZ	AVALÚO No.	LPR-IAV-1440-2017
FECHA DEL INFORME	14 DE DICIEMBRE DE 2017	CODIGO	940
DIRECCIÓN APROXIMADA	Entrando a izquierda en km 1,5 de via Llanogrande hacia aeropuerto		
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		

DETERMINACIÓN DEL VALOR

ESTUDIO DE MERCADO

OFERTA	DIRECCIÓN	VALOR TOTAL DEPURADO	ÁREA	VALOR m²	DESCRIPCIÓN	FUENTE
D225	Lote SyT Cod. 2938 Sector La Pampa Argentina	$ 1.467.000.000	7.800	$ 135.415	Lote plano con diferente norma pero con 3 matriculas que permiten igual aprovechamientpo	http://www.suenosytierras.com/detallePropiedad.php?codigoPropiedad=2938
D226	Lote SyT Cod. 2248 Entrada a Cabeceras	$ 1.404.000.000	7.433	$ 135.999	lote plano con excelente ubicación y vecindad	Propiedad en Alternativas Sueños y Tierras
D98	Entrada x Mundo´s SyT Cod.2457	$ 2.850.000.000	15.000	$ 127.642	Lote plano con igual norma y equidistante al Complex	http://www.suenosytierras.com/detallePropiedad.php?codigoPropiedad=2457
PROMEDIO				$ 133.019		
DESVIACIÓN ESTÁNDAR				4665,781551		
COEFICIENTE DE VARIACIÓN				4%		
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA				-1,701621265		
LÍMITE SUPERIOR				$ 137.684		
LÍMITE INFERIOR				$ 128.353	VALOR ADOPTADO	$ 133.000

FIRMA DEL AVALUADOR

RNA No. 3347

ESTUDIO PARA DETERMINAR EL EFECTO PLUSVALIA POR LA REVISIÓN DEL POT
DEL MUNICIPIO DE RIONEGRO

FORMATO DE AVALUO DE PUNTOS MUESTRA

La Lonja

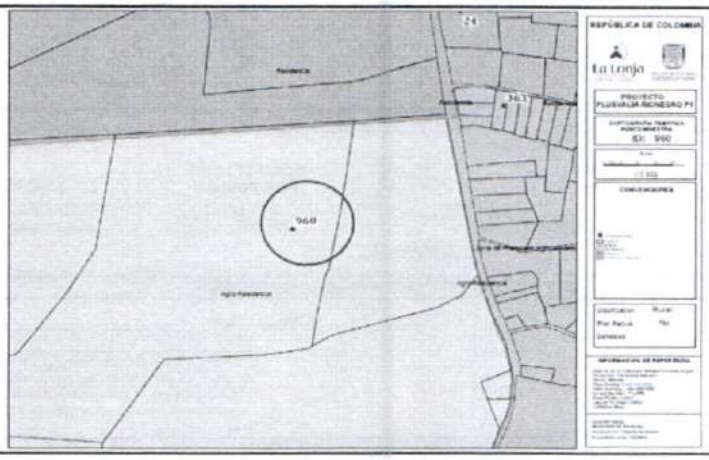
NOMBRE DEL AVALUADOR	SANTIAGO PALACIO RAMIREZ	AVALUO No.	LPR-IAV-1460-2017
FECHA DE LA VISITA	10/12/2017	CODIGO PUNTO	960
FECHA DEL INFORME	14/12/2017	TIPO AVALUO	COMERCIAL PUNTO MUESTRA
SOLICITANTE	SECRETARIA DE PLANEACIÓN	VIGENCIA DEL AVALUO	1 AÑO

Rionegro

INFORMACIÓN GENERAL

DIRECCIÓN APROXIMADA	600 mt desde la Via La ceja- Rionegro	MATRICULA INMOBILIARIA	89313
BARRIO	VILACHUAGA	COMUNA / VEREDA	VILACHUAGA
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA	AREA LOTE	163760 m2
LOCALIZACIÓN PUNTO		854539 - 1168159	
USO ACTUAL	Agro-Residencial	TRANSPORTE PÚBLICO	

CARTOGRAFIA (Sector correspondiente al punto)



ASPECTOS NORMATIVOS DE LA ZONA

CLASE DE SUELO

URBANO		EXPANSIÓN URBANA		PROTECCIÓN	
RURAL	X	SUBURBANO		CORREDOR SUBURBANO	

NORMA (POLIGONO)	Agro-Residencial
USO PRINCIPAL / COMPLEMENTARI	Complementarios a la vivienda. Vivienda mezclada con actividades agricolas y forestales en parcelaciones. Vivienda, servicios y comerio.
USOS RESTRINGIDOS/PROHIBIDOS	La industria. Floricultivos
FUENTE	ACUERDO 056 DE 2011

DESCRIPCION NORMATIVIDAD

DENSIDAD	3 viv/ha parc, 4 viv/ha cond		INDICE DE CONSTRUCCION	N/A		INDICE DE OCUPACIÓN	30% (A.N)
CESION A %		CESION B %	15%	CESION C %	2%	PATIO/SOLAR	N/A
AFECTACIONES			RETIRO VIAL				
FUENTE:	ACUERDO 056 DE 2011 Y GEOPORTAL DEL MUNICIPIO DE RIONEGRO						
ALTURA	ALTURA SEGUN NORM. 2 Viv Parc, 3 Viv Cond, 3 PISO(S)			ALTURA PREDOMINANTE		PISO(S)	

REGISTRO FOTOGRAFICO

PUNTO 960

VISTA GENERAL

OBSERVACIONES: Valoración de predio en poligono con uso Agro-Residencial con un hecho generador de Cambio en Clasificación del Suelo Rural a Sub

SANTIAGO PALACIO RAMIREZ
RNA No. 3334

NOMBRE DEL AVALUADOR	SANTIAGO PALACIO RAMIREZ	AVALÚO No.	LPR-IAV-1460-2017
FECHA DEL INFORME	14/12/2017	CÓDIGO	960
DIRECCIÓN DEL APRÓXIMADA	600 mt desde la Via La ceja- Rionegro		
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		

CARACTERISTICAS GENERALES

SERVICIOS PÚBLICOS		RESTRICCIONES		ESTRATO	
ACUEDUCTO	X	VIALES		1	
ALCANTARILLADO	X	SERVIDUMBRES		2	
ENERGÍA ELÉCTRICA	X	RETIRO QUEBRADA	X	3	
ALUMBRADO	X	INSTITUCIONALES		4	24
TELEFONÍA		PATRIMONIALES		5	
GAS NATURAL		AMBIENTALES		6	
BANDA ANCHA/TELEVISION					

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

CARACTERISTICAS DE LA ZONA

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

DESCRIPCIÓN DEL LOTE:

FRENTE	466
FONDO	409
ÁREA	163760 m²
RELACIÓN FRENTE-FONDO:	1 : 1,139364303

FORMA DE LOTES PREDOMINANTE:	
RECTANGULAR	
IRREGULAR	X

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

CONSOLIDACIÓN ZONA	2
POTENCIAL DE DESARROLL	5
IMPACTOS AMBIENTALES	2

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.

ANALISIS DEL PREDIO Y LA ZONA

USO ACTUAL DEL PREDIO

VIVIENDA		INSTITUCIONAL		NUMERO DE PISOS	
COMERCIO		OTRO, CUÁL?	X		
SERVICIOS (OFICINA)		Agropecuario			

CARACTERISTICAS

DESCRIPCIÓN DEL USO Ó USOS
Cultivo de Flores

USO DE LA ZONA

VIVIENDA [ ] COMERCIO [ ] MIXTO [X] SERVICIOS [ ] OTRO [ ] CUÁ

AVALÚO

CONSIDERACIONES GENERALES PARA LA DETERMINACIÓN DEL VALOR:

Se determina el valor m2 por metodo comparativo de mercado, tomando muestras de mercado dentro del mismo poligono, con el mismo uso y tamaño similar y se aplica un factor de homogenización por área de acuerdo a la formula de IBAPE.

VALOR FINAL

DIRECCIÓN	ÁREA	VALOR METRO CUADRADO
600 mt desde la Via La ceja- Rionegro	163760 m2	$ 131.000

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

Observaciones Finales

FIRMA DEL AVALUADOR
SANTIAGO PALACIO RAMIREZ
RNA No. 3334

NOMBRE DEL AVALUADOR	SANTIAGO PALACIO RAMIREZ	AVALÚO No.	LPR-IAV-1460-2017
FECHA DEL INFORME	14/12/2017	CODIGO	960
DIRECCIÓN APROXIMADA	600 mt desde la Vía La ceja- Rionegro		
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		

DETERMINACIÓN DEL VALOR

ESTUDIO DE MERCADO

OFERTAS	DIRECCIÓN	VALOR TOTAL DEPURADO	ÁREA	VALOR m²	DESCRIPCIÓN	FUENTE
1	VILACHUAGA	$ 3.792.400.000	24430	$ 122.636	El lote tiene una explanación de aproximadamente unos 2.500 m2 para hacer la casa; el resto del terreno es tendido en unas partes y más inclinado en otras.	Oriente Raiz ref 2669
2	VILACHUAGA	$ 21.600.000.000	160000	$ 134.325	consta de un area de 10.000 metros	Espacio Urbano 315407
3	LLANOGRANDE	$ 13.500.000.000	88000	$ 135.000	LOTE UBICADO EN EL MUNICIPIO DE RIONEGRO, VEREDA RANCHERIAS, SECTOR AEROPUERTO, EXCELENTE PUNTO, A BORDO DE CARRETERA, SECTOR EXCLUSIVO DE PERMANENTE VALORIZACION.	Espacio Urbano 336074

PROMEDIO	$ 130.654		
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	$ 6.952		
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	5,32%		
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA	-1,714		
LÍMITE SUPERIOR	$ 137.605		
LÍMITE INFERIOR	$ 123.702	VALOR ADOPTADO	$ 131.000

SANTIAGO PALACIO RAMIREZ
RNA No. 3334

ESTUDIO PARA DETERMINAR EL EFECTO PLUSVALIA POR LA REVISIÓN DEL POT
DEL MUNICIPIO DE RIONEGRO

FORMATO DE AVALUO DE PUNTOS MUESTRA

La Lonja

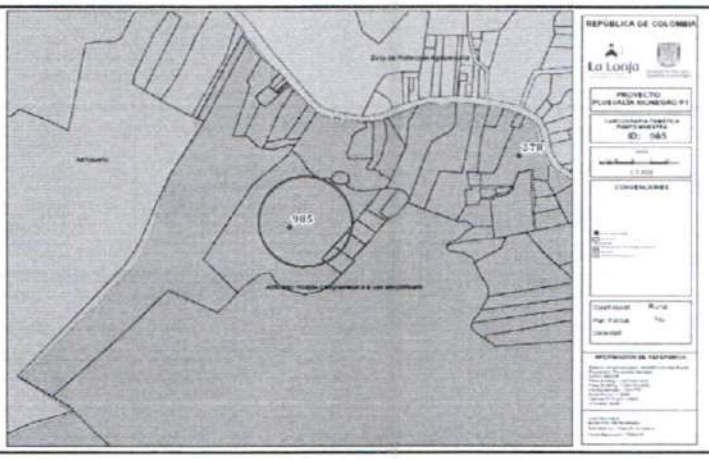
NOMBRE DEL AVALUADOR	SANTIAGO PALACIO RAMIREZ	AVALUO No.	LPR-IAV-1485-2017
FECHA DE LA VISITA	10/12/2017	CODIGO PUNTO	985
FECHA DEL INFORME	14/12/2017	TIPO AVALUO	COMERCIAL PUNTO MUESTRA
SOLICITANTE	SECRETARIA DE PLANEACIÓN	VIGENCIA DEL AVALUO	1 AÑO

Rionegro

INFORMACIÓN GENERAL

DIRECCIÓN APROXIMADA	1,3 km desde El Helicoptero entrando hacia Zona Franca	MATRICULA INMOBILIARIA	55033
BARRIO	CHACHAFRUTO	COMUNA / VEREDA	CHACHAFRUTO
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA	ÁREA LOTE	32922 m2
LOCALIZACIÓN PUNTO		851783 - 1173140	
USO ACTUAL	Actividad múltiple complemetaria al uso aeroportuario	TRANSPORTE PÚBLICO	

CARTOGRAFIA (Sector correspondiente al punto)



ASPECTOS NORMATIVOS DE LA ZONA

CLASE DE SUELO

URBANO		EXPANSIÓN URBANA		PROTECCIÓN	
RURAL	X	SUBURBANO		CORREDOR SUBURBANO	

NORMA (POLIGONO)	Actividad Multiple con promoción de equipamiento para la comunidad
USO PRINCIPAL / COMPLEMENTARI	Servicios asociados a la actividad aeroportuaria. Hotelería. Zonas francas. Actividades de comercio y servicios. / Vivienda Trifamiliar.
USOS RESTRINGIDOS/PROHIBIDOS	Lo que no controlar sus impactos ambientales o urbanisticos. Lo que determina la normatividad de la aeronautica civil.
FUENTE	ACUERDO 056 DE 2011

DESCRIPCION NORMATIVIDAD

DENSIDAD	Max. 15 Viv/ha (A.N) Sujeto a presentación CORNARE	INDICE DE CONSTRUCCION	N/A	INDICE DE OCUPACIÓN	30% (A.N)
CESION A %		CESION B % 20%	CESION C % 1%	PATIO/SOLAR	
AFECTACIONES		RETIRO VIAL			
FUENTE:	ACUERDO 056 DE 2011 Y GEOPORTAL DEL MUNICIPIO DE RIONEGRO				
ALTURA	ALTURA SEGÚN NORM. 3 Viv, 3 O. Usos PISO(S)	ALTURA PREDOMINANTE 1 PISO(S)			

REGISTRO FOTOGRAFICO

PUNTO 985

VISTA GENERAL

OBSERVACIONES: Valoración de predio en poligono con uso Actividad múltiple complemetaria al uso aeroportuario con un hecho generador de Mayor Aprovechamiento

SANTIAGO PALACIO RAMIREZ
RNA No. 3334

NOMBRE DEL AVALUADOR	SANTIAGO PALACIO RAMIREZ	AVALÚO No.	LPR-IAV-1485-2017
FECHA DEL INFORME	14/12/2017	CÓDIGO	985
DIRECCIÓN DEL APROXIMADA	1,3 km desde El Helicoptero entrando hacia Zona Franca		
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		

CARACTERISTICAS GENERALES

SERVICIOS PÚBLICOS		RESTRICCIONES		ESTRATO	
ACUEDUCTO	X	VIALES		1	
ALCANTARILLADO	X	SERVIDUMBRES		2	X
ENERGÍA ELÉCTRICA	X	RETIRO QUEBRADA	X	3	
ALUMBRADO	X	INSTITUCIONALES		4	
TELEFONÍA	X	PATRIMONIALES		5	
GAS NATURAL	X	AMBIENTALES		6	
BANDA ANCHA/TELEVISION	X				

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

CARACTERISTICAS DE LA ZONA

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

DESCRIPCIÓN DEL LOTE:

FRENTE	211
FONDO	186
ÁREA	32922 m^2

RELACIÓN FRENTE-FONDO: 1 : 1,134408602

FORMA DE LOTES PREDOMINANTE:	
RECTANGULAR	
IRREGULAR	x

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

CONSOLIDACIÓN ZONA	2
POTENCIAL DE DESARROLL(	4
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.

ANÁLISIS DEL PREDIO Y LA ZONA

USO ACTUAL DEL PREDIO

VIVIENDA	X	INSTITUCIONAL	
COMERCIO		OTRO, CUÁL?	
SERVICIOS (OFICINA)			

CARACTERÍSTICAS

NÚMERO DE PISOS: 1

DESCRIPCIÓN DEL USO Ó USOS: Residencial

USO DE LA ZONA

VIVIENDA [X] COMERCIO [ ] MIXTO [ ] SERVICIOS [ ] OTRO [ ] CUÁ

AVALÚO

CONSIDERACIONES GENERALES PARA LA DETERMINACIÓN DEL VALOR:

Se determina el valor m2 por metodo comparativo de mercado, tomando muestras de mercado dentro del mismo poligono y similar uso.

VALOR FINAL

DIRECCIÓN	ÁREA	VALOR METRO CUADRADO
1,3 km desde El Helicoptero entrando hacia Zona Franca	32922 m2	$ 133.000

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

Observaciones Finales

FIRMA DEL AVALUADOR
SANTIAGO PALACIO RAMIREZ
RNA No. 3334

NOMBRE DEL AVALUADOR	SANTIAGO PALACIO RAMIREZ	AVALÚO No.	LPR-IAV-1485-2017
FECHA DEL INFORME	14/12/2017	CODIGO	985
DIRECCIÓN APROXIMADA	1,3 km desde El Helicoptero entrando hacia Zona Franca		
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		

DETERMINACIÓN DEL VALOR

ESTUDIO DE MERCADO

OFERTAS	DIRECCIÓN	VALOR TOTAL DEPURADO	ÁREA	VALOR m²	DESCRIPCIÓN	FUENTE
1	LA CONVENCIÓN	$ 1.440.000.000	10000	$ 144.000	Vendo lote de 10.000 Mt2 en junto a la entrada de la Parcelación La Querencia vereda La Convención frente al Hospital San Vicente	https://www.espaciourbano.com/BR_fichaDetalleVivienda.asp?xId=570474
2	LA CONVENCIÓN	$ 10.483.000.000	83200	$ 125.998	el área total son 83.200 M2 , terreno tendido con una vista muy bonita hacia el aeropuerto J.M.C. .pueden hacerse viviendas de tipo unifamiliar, bifamiliar, y trifamiliar	https://www.espaciourbano.com/BR_fichaDetalleVivienda.asp?xId=61873
3	LA CONVENCIÓN	$ 5.512.500.000	43000	$ 128.198	lote Independiente , a un 1 kilomento de la via principal y a 5 minutos del Aeropuerto José María Córdova, con una exclusiva vista hacia el Aeropuerto	https://www.espaciourbano.com/BR_fichaDetalleVivienda.asp?xId=431716
PROMEDIO				$ 132.732		
DESVIACIÓN ESTÁNDAR				$ 9.820		
COEFICIENTE DE VARIACIÓN				7,40%		
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA				1,635		
LÍMITE SUPERIOR				$ 142.552		
LÍMITE INFERIOR				$ 122.911	VALOR ADOPTADO	$ 133.000

FIRMA DEL AVALUADOR

RNA No.

ESTUDIO PARA DETERMINAR EL EFECTO PLUSVALIA POR LA REVISIÓN DEL POT
DEL MUNICIPIO DE RIONEGRO

FORMATO DE AVALUO DE PUNTOS MUESTRA

La Lonja

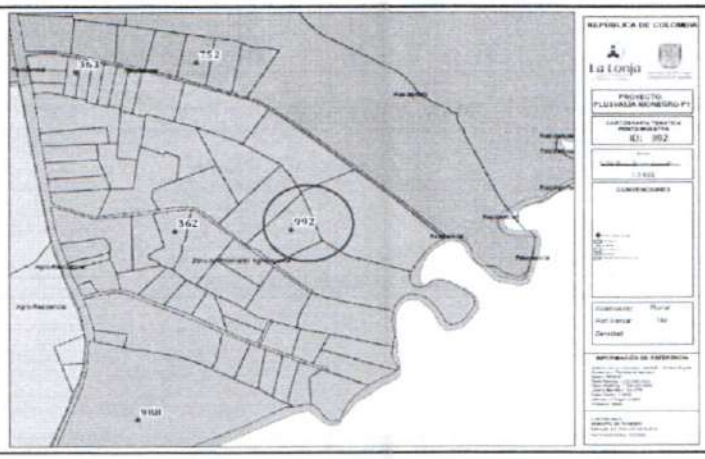
NOMBRE DEL AVALUADOR	SANTIAGO PALACIO RAMIREZ	AVALUO No.	LPR-IAV-1492-2017
FECHA DE LA VISITA	10/12/2017	CODIGO PUNTO	992
FECHA DEL INFORME	14/12/2017	TIPO AVALUO	COMERCIAL PUNTO MUESTRA
SOLICITANTE	SECRETARIA DE PLANEACIÓN	VIGENCIA DEL AVALUO	1 AÑO

Rionegro

INFORMACIÓN GENERAL

DIRECCIÓN APROXIMADA	300 mt desde Vía Rionegro - La Ceja	MATRÍCULA INMOBILIARIA	48412
BARRIO	SAN ANTONIO	COMUNA / VEREDA	SAN ANTONIO
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA	ÁREA LOTE	6323 m2
LOCALIZACIÓN PUNTO		855165 - 1168104	
USO ACTUAL	Zona de Protección Agropecuaria	TRANSPORTE PÚBLICO	

CARTOGRAFIA (Sector correspondiente al punto)



ASPECTOS NORMATIVOS DE LA ZONA

CLASE DE SUELO

URBANO		EXPANSIÓN URBANA		PROTECCIÓN	
RURAL	X	SUBURBANO		CORREDOR SUBURBANO	

NORMA (POLIGONO)	Zona de Protección Agropecuaria
USO PRINCIPAL / COMPLEMENTARI	Ecoturismo, Producción y mejoramiento de actividad agropecuaria. Cultivos según la Aptitud del suelo.
USOS RESTRINGIDOS/PROHIBIDOS	Floricultivos, Explotación de recursos naturales. Vivienda. Usos complementarios a la actividad agricola. / Industria. Parcelaciones y Condominios.
FUENTE	ACUERDO 056 DE 2011

DESCRIPCION NORMATIVIDAD

DENSIDAD	1 Vivitha (A.B)		INDICE DE CONSTRUCCION	N/A		INDICE DE OCUPACIÓN	30% O. Usos
CESION A %		CESION B %	20%	CESION C %	2%	PATIO/SOLAR	N/A
AFECTACIONES				RETIRO VIAL			
FUENTE:	ACUERDO 056 DE 2011 Y GEOPORTAL DEL MUNICIPIO DE RIONEGRO						
ALTURA	ALTURA SEGUN NORM. 2 Viv, 4 O. Usos	PISO(S)		ALTURA PREDOMINANTE	1	PISO(S)	

REGISTRO FOTOGRAFICO

PUNTO 992

VISTA GENERAL

OBSERVACIONES: Valoración de predio en poligono con uso Zona de Protección Agropecuaria con un hecho generador de Mayor Aprovechamiento

SANTIAGO PALACIO RAMIREZ
RNA No. 3334

NOMBRE DEL AVALUADOR	SANTIAGO PALACIO RAMIREZ	AVALÚO No.	LPR-IAV-1492-2017
FECHA DEL INFORME	14/12/2017	CÓDIGO	992
DIRECCIÓN DEL APROXIMADA	300 mt desde Vía Rionegro - La Ceja		
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		

CARACTERISTICAS GENERALES

SERVICIOS PÚBLICOS		RESTRICCIONES		ESTRATO		ESTADO DE LAS VÍAS			
						TIPO DE VIA:		ESPECIFICACIONES VIA	
ACUEDUCTO	X	VIALES		1		PRIMARIA		PAVIMENTO	
ALCANTARILLADO		SERVIDUMBRES		2		SECUNDARIA		BASE GRANULAR	
ENERGÍA ELÉCTRICA	X	RETIRO QUEBRADA		3	X	TERCIARIA	X	SUB-BASE GRANULAR	X
ALUMBRADO	X	INSTITUCIONALES		4		ARTERIA MAYOR		DESTAPADA (TIERRA)	
TELEFONÍA	X	PATRIMONIALES		5		ARTERIA MENOR		RIELES	
GAS NATURAL		AMBIENTALES		6		COLECTORA MAYOR		SERVIDUMBRE	
BANDA ANCHA/TELEVISION						COLECTORA MENOR			
						PEATONAL			

CARACTERISTICAS DE LA ZONA

TOPOGRAFÍA:		DESCRIPCIÓN DEL LOTE:		FORMA DE LOTES PREDOMINANTE:		CALIFIQUE: (1:MUY BAJO - 5:MUY ALTO)	
PLANA < 3%		FRENTE	53			CONSOLIDACIÓN ZONA	4
SUAVE 3-5%		FONDO	100			POTENCIAL DE DESARROLL	2
MEDIA 5-10%	X	ÁREA	6323 m²	RECTANGULAR		IMPACTOS AMBIENTALES	2
FUERTE 10-25%		RELACIÓN FRENTE-FONDO:		IRREGULAR	X		
ESCARPADA >25%		1 :	0,53				

METODOLOGÍA EMPLEADA PARA LA VALORACIÓN

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO	X	OTRO	CUÁL? DESCRIBA
MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS O INGRESOS			
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.

ANÁLISIS DEL PREDIO Y LA ZONA

USO ACTUAL DEL PREDIO

VIVIENDA	X	INSTITUCIONAL		NÚMERO DE PISOS	1
COMERCIO		OTRO, CUÁL?			
SERVICIOS (OFICINA)					

CARACTERISTICAS

DESCRIPCIÓN DEL USO Ó USOS: Residencial

USO DE LA ZONA

VIVIENDA [X] COMERCIO [ ] MIXTO [ ] SERVICIOS [ ] OTRO [ ] CUÁ

AVALUO

CONSIDERACIONES GENERALES PARA LA DETERMINACIÓN DEL VALOR:

Se determina el valor m2 por metodo comparativo de mercado, tomando muestras de mercado dentro del mismo poligono, con el mismo uso y tamaño similar, adicionalmente se todas las muestras son homogenizadas por area de acuerdo a la formula del IBAPE

VALOR FINAL

DIRECCIÓN	ÁREA	VALOR METRO CUADRADO
300 mt desde Vía Rionegro - La Ceja	6323 m2	$ 119.000

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

Observaciones Finales

FIRMA DEL AVALUADOR
SANTIAGO PALACIO RAMIREZ
RNA No. 3334

NOMBRE DEL AVALUADOR	SANTIAGO PALACIO RAMIREZ	AVALÚO No.	LPR-IAV-1492-2017
FECHA DEL INFORME	14/12/2017	CODIGO	992
DIRECCIÓN APROXIMADA	300 mt desde Vía Rionegro - La Ceja		
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		

DETERMINACIÓN DEL VALOR

ESTUDIO DE MERCADO

OFERTAS	DIRECCIÓN	VALOR TOTAL DEPURADO	ÁREA	VALOR m²	DESCRIPCIÓN	FUENTE
1	SAN ANTONIO	$ 606.000.000	5800	$ 120.155	Finca en rionegro ubicada en ojo de agua, el lote se vende completo, pero el comprador lo puede subdividir en 4 lotes.	https://www.icasas.com.co/inmueble/670560
2	SAN ANTONIO	$ 342.000.000	2500	$ 126.266	Propiedad con 5 matriculas inmobiliarias y casa de tapia. Hermosa vista	http://porcuadras.net/propiedad/hermoso-lote-con-casa-en-tapia-rionegro-oriente-antioqueno/?rid=6731513
3	SAN ANTONIO	$ 342.000.000	3000	$ 109.440	Finca con 5 alcobas, sala , salón comedor, cocina integral, 3 baños, 3 baños, 4 closet, piso vitrificado, 2 balcones, garaje para 13 vehículos, piscina, zonas verdes, chimenea, casa mayordomo, kiosko..	https://www.fincaraiz.com.co/finca-en-venta/rionegro/vereda_ojo_agua-det-2921071.aspx

PROMEDIO	$ 118.621		
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	$ 8.518		
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	7,18%		
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA	-0,784		
LÍMITE SUPERIOR	$ 127.138		
LÍMITE INFERIOR	$ 110.103	VALOR ADOPTADO	$ 119.000

SANTIAGO PALACIO RAMIREZ
RNA No. 3334

ESTUDIO PARA DETERMINAR EL EFECTO PLUSVALIA POR LA REVISIÓN DEL POT
DEL MUNICIPIO DE RIONEGRO

FORMATO DE AVALUO DE PUNTOS MUESTRA

La Lonja

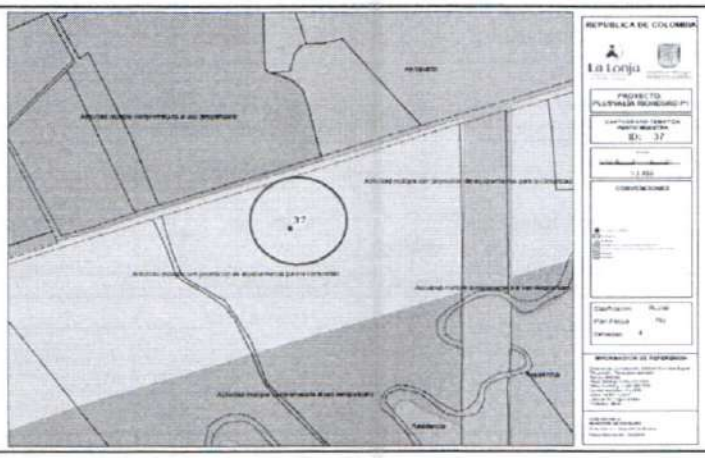
NOMBRE DEL AVALUADOR	SANTIAGO PALACIO RAMIREZ	AVALUO No.	LPR-IAV-1525-2017
FECHA DE LA VISITA	10/12/2017	CODIGO PUNTO	37
FECHA DEL INFORME	14/12/2017	TIPO AVALUO	COMERCIAL PUNTO MUESTRA
SOLICITANTE	SECRETARIA DE PLANEACIÓN	VIGENCIA DEL AVALUO	1 AÑO

Rionegro

INFORMACIÓN GENERAL

DIRECCIÓN APROXIMADA	950 mt desde El Cruce Tablazo Via El Tablazo - Rionegro	MATRICULA INMOBILIARIA	62171
BARRIO	LA CONVENCIÓN	COMUNA / VEREDA	LA CONVENCIÓN
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA	ÁREA LOTE	150705 m2
LOCALIZACIÓN PUNTO		850778 - 1171526	
USO ACTUAL	Actividad múltiple con promoción de equipamientos para la comunidad	TRANSPORTE PÚBLICO	Intermunicipal

CARTOGRAFIA (Sector correspondiente al punto)



ASPECTOS NORMATIVOS DE LA ZONA

CLASE DE SUELO

URBANO		EXPANSIÓN URBANA		PROTECCIÓN	
RURAL	X	SUBURBANO		CORREDOR SUBURBANO	

NORMA (POLIGONO)	Actividad Múltiple Con Promoción De Equipamientos Para La Comunidad
USO PRINCIPAL / COMPLEMENTARI	Servicios asociados a la actividad aeroportuaria. Hoteleria, Zonas francas. Actividades de comercio y servicios. / Vivienda Trifamiliar.
USOS RESTRINGIDOS/PROHIBIDOS	Lo que no controlar sus impactos ambientales o urbanisticos. Lo que determina la normatividad de la aeronautica civil.
FUENTE	ACUERDO 056 DE 2011

DESCRIPCION NORMATIVIDAD

DENSIDAD	Max. 15 Vivrha (A.N) Sujeto a presentación CORNARE	INDICE DE CONSTRUCCION	N/A	INDICE DE OCUPACIÓN	30% (A.N)
CESION A %		CESION B % 20%	CESION C % 1%	PATIO/SOLAR	
AFECTACIONES		RETIRO VIAL			
FUENTE:	ACUERDO 056 DE 2011 Y GEOPORTAL DEL MUNICIPIO DE RIONEGRO				
ALTURA	ALTURA SEGÚN NORM. 3 Viv, 3 O. Usos PISO(S)	ALTURA PREDOMINANTE 1 PISO(S)			

REGISTRO FOTOGRAFICO

PUNTO 37

VISTA GENERAL

OBSERVACIONES: Valoración de predio en poligono con uso Actividad múltiple con promoción de equipamientos para la comunidad con un hecho generador de Mayor Aprovechamiento

SANTIAGO PALACIO RAMIREZ
RNA No. 3334

NOMBRE DEL AVALUADOR	SANTIAGO PALACIO RAMIREZ	AVALÚO No.	LPR-IAV-1525-2017
FECHA DEL INFORME	14/12/2017	CÓDIGO	37
DIRECCIÓN DEL APROXIMADA	950 mt desde El Cruce Tablazo Vía El Tablazo - Rionegro		
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		

CARACTERISTICAS GENERALES

SERVICIOS PÚBLICOS		RESTRICCIONES		ESTRATO	
ACUEDUCTO	X	VIALES		1	
ALCANTARILLADO		SERVIDUMBRES		2	
ENERGÍA ELÉCTRICA	X	RETIRO QUEBRADA		3	
ALUMBRADO	X	INSTITUCIONALES		4	
TELEFONÍA	X	PATRIMONIALES		5	X
GAS NATURAL		AMBIENTALES		6	
BANDA ANCHA/TELEVISION	X				

ESTADO DE LAS VÍAS

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

CARACTERISTICAS DE LA ZONA

TOPOGRAFÍA:

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

DESCRIPCIÓN DEL LOTE:

FRENTE	450
FONDO	517
ÁREA	150705 m²

RELACIÓN FRENTE-FONDO: 1 : 0,87040619

FORMA DE LOTES PREDOMINANTE:

RECTANGULAR	
IRREGULAR	X

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

CONSOLIDACIÓN ZONA	2
POTENCIAL DE DESARROLL	4
IMPACTOS AMBIENTALES	2

METODOLOGÍA EMPLEADA PARA LA VALORACIÓN

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO	
MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS O INGRESOS	
MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN	
MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL	X
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.

ANÁLISIS DEL PREDIO Y LA ZONA

USO ACTUAL DEL PREDIO

VIVIENDA	
COMERCIO	
SERVICIOS (OFICINA)	X

INSTITUCIONAL ☐
OTRO, CUÁL? ☐

CARACTERISTICAS

NÚMERO DE PISOS: 1

DESCRIPCIÓN DEL USO Ó USOS: En construcción, con oferta de oficinas

USO DE LA ZONA

VIVIENDA ☐ COMERCIO ☐ MIXTO ☐ SERVICIOS X OTRO ☐ CUÁ

AVALUO

CONSIDERACIONES GENERALES PARA LA DETERMINACIÓN DEL VALOR:

Se determina el valor m2 por la técnica residual, tomando en cuenta los aprovechamientos y obligaciones planteadas POT, y los costos de construcción de las tablas de Elkin Ruiz para el año 2017 y la tipologia de construcción que se requiere en la zona según el estudio de mercado.

VALOR FINAL

DIRECCIÓN	ÁREA	VALOR METRO CUADRADO
950 mt desde El Cruce Tablazo Vía El Tablazo - Rionegro	150705 m2	$ 150.000

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

Observaciones Finales

FIRMA DEL AVALUADOR
SANTIAGO PALACIO RAMIREZ
RNA No. 3334

NOMBRE DEL AVALUADOR	SANTIAGO PALACIO RAMIREZ	AVALÚO No.	LPR-IAV-1525-2017
FECHA DEL INFORME	14/12/2017	CODIGO	37
DIRECCIÓN APROXIMADA	950 mt desde El Cruce Tablazo Vía El Tablazo - Rionegro		
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		

MÉTODO RESIDUAL

DATOS		
Area Terreno Bruta		150705
Afectaciones		
Área Neta Urbanizable		21767
Cesiones obligatorias (A B C)		
Área útil		35000
Indice de construcción		
Indice de ocupación		30%
Ocupación en planta		45211,5
Area Construida Oficinas		73500
Altura permitida		3 pisos
Area por unidad de Oficina		50
Numero de Unidades Privadas		1470
Parqueaderos Privados		1470
Parqueaderos Visitantes		1050
VENTAS		
Valor M2 Ventas Unidades Oficinas	$	5.250.000
Valor Unidad de Parqueaderos	$	20.000.000
Valor Total Ventas	$	415.275.000.000
COSTOS		
Valor M2 Costo de Directo de Construcción Oficina	$	1.258.000
Valor M2 Costo de Directo de ConstrucciónZonas Comunes Oficinas	$	1.922.000
Valor M2 Costo de Directo de Construcción Parq Privados	$	900.000
Valor M2 Costo de Directo de Construcción Parq Visitantes	$	900.000
Valor Total Costos Directos de Construcción	$	225.582.000.000
Costos Indirectos	$	112.895.625.853
Costos financieros		
Utilidad	$	41.527.500.000
Costos de Urbanismo	$	12.056.400.000
Plan Parcial	$	250.000.000
Total Costos	$	392.311.525.853
RESIDUAL		
Valor Lote	$	22.963.474.147
Valor M2 Lote sobre área Bruta	$	152.374
Valor M2 Lote sobre área Neta		

VALOR ADOPTADO M2	$	150.000

SANTIAGO PALACIO RAMIREZ
RNA No. 3334

ESTUDIO PARA DETERMINAR EL EFECTO PLUSVALIA POR LA REVISIÓN DEL POT
DEL MUNICIPIO DE RIONEGRO

FORMATO DE AVALUO DE PUNTOS MUESTRA

La Lonja

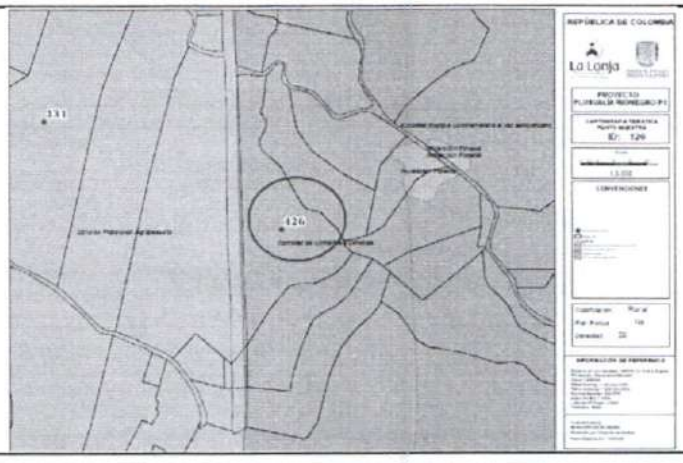
NOMBRE DEL AVALUADOR	SANTIAGO PALACIO RAMIREZ	AVALUO No.	LPR-IAV-1546-2017
FECHA DE LA VISITA	10/12/2017	CODIGO PUNTO	126
FECHA DEL INFORME	14/12/2017	TIPO AVALUO	COMERCIAL PUNTO MUESTRA
SOLICITANTE	SECRETARIA DE PLANEACIÓN	VIGENCIA DEL AVALÚO	1 AÑO

Rionegro

INFORMACIÓN GENERAL

DIRECCIÓN APROXIMADA	1,4 km desde Glorieta Aeropuerto Vía Aeropuerto - Hipodromo	MATRÍCULA INMOBILIARIA	35727
BARRIO	PLAYA RICA - RANCHERÍAS	COMUNA / VEREDA	PLAYA RICA - RANCHERÍAS
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA	ÁREA LOTE	31557 m2
LOCALIZACIÓN PUNTO		849966 - 1176256	
USO ACTUAL	Corredor de Comercio y Servicios	TRANSPORTE PÚBLICO	Intermunicipal

CARTOGRAFIA (Sector correspondiente al punto)



ASPECTOS NORMATIVOS DE LA ZONA

CLASE DE SUELO

URBANO		EXPANSIÓN URBANA		PROTECCIÓN	
RURAL	X	SUBURBANO		CORREDOR SUBURBANO	

NORMA (POLIGONO)	Corredor de Comercio y Servicios
USO PRINCIPAL / COMPLEMENTARI	Servicios asociados a la actividad aeroportuaria. Hotelería. Zonas francas. Actividades de comercio y servicios. / Vivienda Trifamiliar.
USOS RESTRINGIDOS/PROHIBIDOS	Lo que no controlar sus impactos ambientales o urbanísticos. Lo que determina la normatividad de la aeronautica civil.
FUENTE	ACUERDO 056 DE 2011

DESCRIPCION NORMATIVIDAD

DENSIDAD	Max. 15 Viv/ha (A.N) Sujeto a presentación CORNARE	INDICE DE CONSTRUCCION	N/A	INDICE DE OCUPACIÓN	30% (A.N)
CESION A %		CESION B % 20%	CESION C % 1%	PATIO/SOLAR	
AFECTACIONES			RETIRO VIAL		
FUENTE:	ACUERDO 056 DE 2011 Y GEOPORTAL DEL MUNICIPIO DE RIONEGRO				
ALTURA	ALTURA SEGÚN NORM. 3 Viv, 3 O. Usos PISO(S)		ALTURA PREDOMINANTE 1 PISO(S)		

REGISTRO FOTOGRAFICO

PUNTO 126

VISTA GENERAL

OBSERVACIONES: Valoración de predio en Corredor de Comercio y Servicios con un hecho generador de Mayor Aprovechamiento

SANTIAGO PALACIO RAMIREZ
RNA No. 3334

NOMBRE DEL AVALUADOR	SANTIAGO PALACIO RAMIREZ	AVALÚO No.	LPR-IAV-1546-2017
FECHA DEL INFORME	14/12/2017	CÓDIGO	126
DIRECCIÓN DEL APROXIMADA	1,4 km desde Glorieta Aeropuerto Via Aeropuerto - Hipodromo		
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		

CARACTERISTICAS GENERALES

SERVICIOS PÚBLICOS		RESTRICCIONES		ESTRATO	
ACUEDUCTO	X	VIALES		1	
ALCANTARILLADO		SERVIDUMBRES		2	
ENERGÍA ELÉCTRICA	X	RETIRO QUEBRADA		3	
ALUMBRADO	X	INSTITUCIONALES		4	X
TELEFONÍA	X	PATRIMONIALES		5	
GAS NATURAL		AMBIENTALES		6	
BANDA ANCHA/TELEVISION					

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

CARACTERISTICAS DE LA ZONA

TOPOGRAFÍA:		DESCRIPCIÓN DEL LOTE:		FORMA DE LOTES PREDOMINANTE:	
PLANA < 3%	X	FRENTE	420		
SUAVE 3-5%		FONDO	167		
MEDIA 5-10%		ÁREA	31557 m²	RECTANGULAR	
FUERTE 10-25%		RELACIÓN FRENTE-FONDO:		IRREGULAR	x
ESCARPADA >25%		1 :	2,51497006		

CALIFIQUE: (1:MUY BAJO - 5:MUY ALTO)	
CONSOLIDACIÓN ZONA	2
POTENCIAL DE DESARROLL	4
IMPACTOS AMBIENTALES	1

METODOLOGÍA EMPLEADA PARA LA VALORACIÓN

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

*En el caso de que el avalúo se soporte unicamente 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 existian ofertas de venta, arriendo, ni transacciones de bienes comparables al del objeto de estimación.

ANÁLISIS DEL PREDIO Y LA ZONA

USO ACTUAL DEL PREDIO				CARACTERISTICAS		
VIVIENDA		INSTITUCIONAL		NUMERO DE PISOS	1	DESCRIPCIÓN DEL USO Ó USOS
COMERCIO		OTRO, CUÁL?	x			Predio sin uso aparente
SERVICIOS (OFICINA)		sin uso				

USO DE LA ZONA

VIVIENDA [ ] COMERCIO [ ] MIXTO [ ] SERVICIOS [ ] OTRO [X] CUÁ INDUSTRIAL

AVALÚO

CONSIDERACIONES GENERALES PARA LA DETERMINACIÓN DEL VALOR:

Se determina el valor m2 de la bodegas industriales en la zona por metodo comparativo de mercado, posteriormente se usa la técnica residual para hallar el valor por m2 del terreno con sus afectaciones.

VALOR FINAL

DIRECCIÓN	ÁREA	VALOR METRO CUADRADO
1,4 km desde Glorieta Aeropuerto Via Aeropuerto - Hipodromo	31557 m2	$ 142.000

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

Observaciones Finales

FIRMA DEL AVALUADOR
SANTIAGO PALACIO RAMIREZ
RNA No. 3334

NOMBRE DEL AVALUADOR	SANTIAGO PALACIO RAMIREZ	AVALÚO No.	LPR-IAV-1546-2017
FECHA DEL INFORME	14/12/2017	CODIGO	126
DIRECCIÓN APROXIMADA	1,4 km desde Glorieta Aeropuerto Vía Aeropuerto - Hipodromo		
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		

DETERMINACIÓN DEL VALOR

MÉTODO RESIDUAL

DATOS		
Área Terreno Bruta		31557
Afectaciones		13000
Área Neta Urbanizable		18557
Cesiones obligatorias (A B C)		4639,25
Área útil		9467,1
Indice de construcción		1
Indice de ocupación		0,3
Ocupación en planta		0,3
Área Construida		9940,46
Altura permitida		10
Equipamiento comunal y circulaciones		
Área Vendible		9467,1
Área por unidad de Vivienda		
Numero de Unidades Privadas		
Parqueaderos Privados		
Parqueaderos Visitantes		
VENTAS		
Valor M2 Ventas Unidades Privadas	$	2.985.000
Valor Unidad de Parqueaderos		
Valor Total Ventas	$	28.259.293.500
COSTOS		
Valor M2 Costo de Directo de Construcción	$	1.329.000
Valor Total Costos Directos de Construcción	$	13.210.871.340
Costos Indirectos	$	7.458.274.063
Costos financieros		
Utilidad	$	1.695.557.610
Costos de Urbanismo	$	1.420.065.000
Total Costos	$	23.784.768.013
RESIDUAL		
Valor Lote	$	4.474.525.487
Valor M2 Lote sobre área Bruta	$	141.792
Valor M2 Lote sobre área Neta	$	241.123

VALOR ADOPTADO M2	$	142.000

FIRMA DEL AVALUADOR

RNA No.

ESTUDIO PARA DETERMINAR EL EFECTO PLUSVALIA POR LA REVISIÓN DEL POT
DEL MUNICIPIO DE RIONEGRO

FORMATO DE AVALUO DE PUNTOS MUESTRA

La Lonja

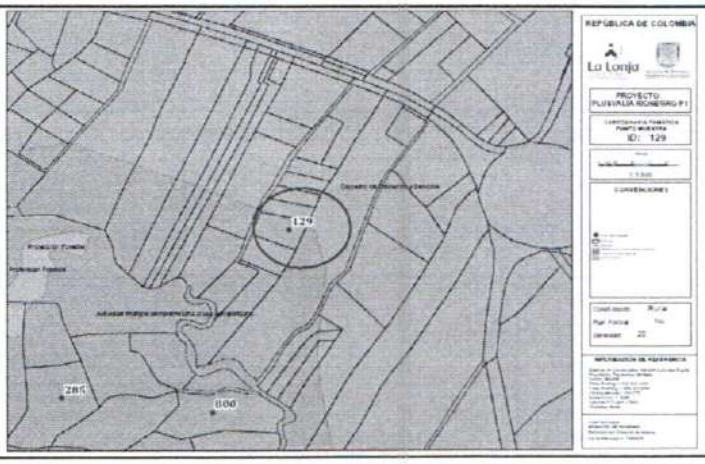
NOMBRE DEL AVALUADOR	SANTIAGO PALACIO RAMIREZ	AVALUO No.	LPR-IAV-1548-2017
FECHA DE LA VISITA	10/12/2017	CODIGO PUNTO	129
FECHA DEL INFORME	14/12/2017	TIPO AVALUO	COMERCIAL PUNTO MUESTRA
SOLICITANTE	SECRETARIA DE PLANEACIÓN	VIGENCIA DEL AVALUO	1 AÑO

Rionegro

INFORMACIÓN GENERAL

DIRECCIÓN APROXIMADA	250 mt desde Variante Palmas Aeropuerto	MATRÍCULA INMOBILIARIA	79634
BARRIO	PLAYA RICA - RANCHERÍAS	COMUNA / VEREDA	PLAYA RICA - RANCHERÍAS
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA	ÁREA LOTE	3158 m2
LOCALIZACIÓN PUNTO		849259 - 1174846	
USO ACTUAL	Actividad múltiple complemetaria al uso aeroportuario	TRANSPORTE PÚBLICO	Intermunicipal

CARTOGRAFIA (Sector correspondiente al punto)



ASPECTOS NORMATIVOS DE LA ZONA

CLASE DE SUELO

URBANO		EXPANSIÓN URBANA		PROTECCIÓN	
RURAL	X	SUBURBANO		CORREDOR SUBURBANO	

NORMA (POLIGONO)	Actividad Múltiple Complementaria Al Uso Aeroportuario
USO PRINCIPAL / COMPLEMENTARI(	Servicios asociados a la actividad aeroportuaria. Hotelería. Zonas francas. Actividades de comercio y servicios. / Vivienda Trifamiliar.
USOS RESTRINGIDOS/PROHIBIDOS	Lo que no controlar sus impactos ambientales o urbanisticos. Lo que determina la normatividad de la aeronautica civil.
FUENTE	ACUERDO 056 DE 2011

DESCRIPCION NORMATIVIDAD

DENSIDAD	Max. 15 Viv/ha (A.N) Sujeto a presentación CORNARE	INDICE DE CONSTRUCCION	N/A	INDICE DE OCUPACIÓN	30% (A.N)
CESION A %		CESION B % 20%	CESION C % 1%	PATIO/SOLAR	
AFECTACIONES			RETIRO VIAL		
FUENTE:	ACUERDO 056 DE 2011 Y GEOPORTAL DEL MUNICIPIO DE RIONEGRO				

ALTURA: ALTURA SEGÚN NORM. 3 Viv, 3 O. Usos PISO(S) — ALTURA PREDOMINANTE 1 PISO(S)

REGISTRO FOTOGRAFICO

PUNTO 129

VISTA GENERAL

OBSERVACIONES: Valoración de predio en poligono con uso Actividad múltiple complemetaria al uso aeroportuario con un hecho generador de Mayor Aprovechamiento

SANTIAGO PALACIO RAMIREZ
RNA No. 3334

NOMBRE DEL AVALUADOR	SANTIAGO PALACIO RAMIREZ	AVALÚO No.	LPR-IAV-1548-2017
FECHA DEL INFORME	14/12/2017	CÓDIGO	129
DIRECCIÓN DEL APROXIMADA	250 mt desde Variante Palmas Aeropuerto		
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		

CARACTERISTICAS GENERALES

SERVICIOS PÚBLICOS		RESTRICCIONES		ESTRATO	
ACUEDUCTO	X	VIALES		1	
ALCANTARILLADO		SERVIDUMBRES		2	
ENERGÍA ELÉCTRICA	X	RETIRO QUEBRADA		3	
ALUMBRADO	X	INSTITUCIONALES		4	
TELEFONÍA	X	PATRIMONIALES		5	X
GAS NATURAL		AMBIENTALES		6	
BANDA ANCHA/TELEVISION					

ESTADO DE LAS VÍAS

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

CARACTERISTICAS DE LA ZONA

TOPOGRAFÍA:

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

DESCRIPCIÓN DEL LOTE:

FRENTE	45
FONDO	71
ÁREA	3570 m^2

RELACIÓN FRENTE-FONDO: 1 : 0,633802817

FORMA DE LOTES PREDOMINANTE:

RECTANGULAR	
IRREGULAR	X

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

CONSOLIDACIÓN ZONA	4
POTENCIAL DE DESARROLL	2
IMPACTOS AMBIENTALES	2

METODOLOGIA 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.

ANALISIS DEL PREDIO Y LA ZONA

USO ACTUAL DEL PREDIO

VIVIENDA	X	INSTITUCIONAL	
COMERCIO		OTRO, CUÁL?	
SERVICIOS (OFICINA)			

CARACTERISTICAS

NÚMERO DE PISOS: 1

DESCRIPCIÓN DEL USO Ó USOS: Residencial

USO DE LA ZONA

VIVIENDA X COMERCIO ☐ MIXTO ☐ SERVICIOS ☐ OTRO ☐ CUÁ

AVALÚO

CONSIDERACIONES GENERALES PARA LA DETERMINACIÓN DEL VALOR:

Se determina el valor m2 por metodo comparativo de mercado, tomando muestras de mercado dentro del mismo poligono y similar uso.

VALOR FINAL

DIRECCIÓN	ÁREA	VALOR METRO CUADRADO
250 mt desde Variante Palmas Aeropuerto	3158 m2	$ 133.000

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

Observaciones Finales

FIRMA DEL AVALUADOR
SANTIAGO PALACIO RAMIREZ
RNA No. 3334

NOMBRE DEL AVALUADOR	SANTIAGO PALACIO RAMIREZ	AVALÚO No.	LPR-IAV-1548-2017
FECHA DEL INFORME	14/12/2017	CODIGO	129
DIRECCIÓN APROXIMADA	250 mt desde Variante Palmas Aeropuerto		
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		

DETERMINACIÓN DEL VALOR

ESTUDIO DE MERCADO

OFERTAS	DIRECCIÓN	VALOR TOTAL DEPURADO	ÁREA	VALOR m²	DESCRIPCIÓN	FUENTE
1	LA CONVENCIÓN	$ 1.440.000.000	10000	$ 144.000	Vendo lote de 10.000 Mt2 en junto a la entrada de la Parcelación La Querencia vereda La Convención frente al Hospital San Vicente	https://www.espaciourbano.com/BR_fichaDetalle_Vivienda.asp?xId=570474
2	LA CONVENCIÓN	$ 10.483.000.000	83200	$ 125.998	el área total son 83.200 M2 , terreno tendido con una vista muy bonita hacia el aeropuerto J.M.C. .pueden hacerse viviendas de tipo unifamiliar, bifamiliar, y trifamiliar	https://www.espaciourbano.com/BR_fichaDetalle_Vivienda.asp?xId=61873
3	LA CONVENCIÓN	$ 5.512.500.000	43000	$ 128.198	lote Independiente , a un 1 kilomento de la vía principal y a 5 minutos del Aeropuerto José María Córdova, con una exclusiva vista hacia el Aeropuerto	https://www.espaciourbano.com/BR_fichaDetalle_Vivienda.asp?xId=431716

PROMEDIO	$ 132.732		
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	$ 9.820		
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	7,40%		
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA	1,635		
LÍMITE SUPERIOR	$ 142.552		
LÍMITE INFERIOR	$ 122.911	VALOR ADOPTADO	$ 133.000

FIRMA DEL AVALUADOR

RNA No.

FORMATO DE AVALUO DE PUNTOS MUESTRA

La Lonja

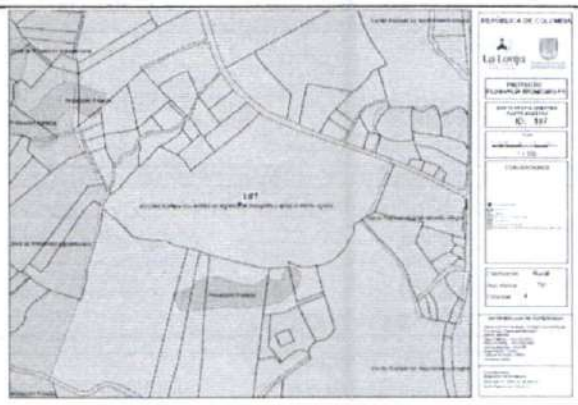
NOMBRE DEL AVALUADOR	José Julián Mesa Posada	AVALUO No.	LPR-IAV-1556-2017
FECHA DE LA VISITA	10 de diciembre del 2017	CODIGO PUNTO	187
FECHA DEL INFORME	14 de diciembre del 2017	TIPO AVALUO	COMERCIAL PUNTO MUESTRA
SOLICITANTE	SECRETARIA DE PLANEACIÓN	VIGENCIA DEL AVALUO	1 AÑO

Rionegro

INFORMACIÓN GENERAL

DIRECCIÓN APROXIMADA	Vereda La Mosca, entrando al Batallon	MATRICULA INMOBILIARIA	020-77810
BARRIO	Vereda La Mosca, entrando al Batallon	COMUNA / VEREDA	La Mosca
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA	AREA LOTE	102.372m²
LOCALIZACIÓN PUNTO	6°12'8.62"N- 75°23'10.18"O		
USO ACTUAL		TRANSPORTE PUBLICO	Si

CARTOGRAFIA (Sector correspondiente al punto)



ASPECTOS NORMATIVOS DE LA ZONA

CLASE DE SUELO

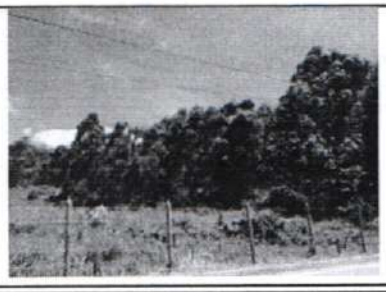
URBANO		EXPANSION URBANA		PROTECCIÓN	
RURAL	x	SUBURBANO		CORREDOR SUBURBANO	

NORMA (POLIGONO)	Actividad Multiple con Énfasis en Logística de Transporte y Apoyo al Distrito Agrario
USO PRINCIPAL / COMPLEMENTARI	Logística del transporte de carga de mercancía-mantenimiento de vehículos de carga-Alimentación y Hospedaje-comercio-Agroindustria-Residencial
USOS RESTRINGIDOS/PROHIBIDOS	Que no estén en capacidad de controlar impactos urbanísticos y ambientales y que afecten el paisaje- Industrias de alto riesgo químico
FUENTE	POT Acuerdo 056 del 2011

DESCRIPCION NORMATIVIDAD

DENSIDAD	4 viviendas por Hectarea		INDICE DE CONSTRUCCIO	N/A		INDICE DE OCUPACIÓN	30%
CESION A %	No	CESION B %	20% del AB de Lote	CESION C %	1% del Área Construida	PATIO/SOLAR	N/A
AFECTACIONES	Floro a la Autopista y Rio			RETIRO VIAL	40 metros secion vial		
FUENTE	POT Acuerdo 056 del 2011						
ALTURA	ALTURA SEGÚN NORM 3 niveles	PISO(S) 3		ALTURA PREDOMINANTE	2	PISO(S)	2

REGISTRO FOTOGRAFICO



PUNTO

VISTA GENERAL

OBSERVACIONES

Lote entrando al batallón, hecho generador de plusvalia mayor aprovechamiento del suelo

José Julián Mesa P.

FIRMA

NOMBRE DEL AVALUADOR José Julián Mesa Posada

RNA No. 3420

NOMBRE DEL AVALUADOR	José Julián Mesa Posada	AVALÚO No.	LPR-IAV-1556-2017
FECHA DEL INFORME	14 de diciembre del 2017	CÓDIGO	187
DIRECCIÓN DEL APROXIMADA	Vereda La Mosca, entrando al Batallon		
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		

CARACTERISTICAS GENERALES

SERVICIOS PÚBLICOS		RESTRICCIONES		ESTRATO	
ACUEDUCTO		VIALES	x	1	
ALCANTARILLADO		SERVIDUMBRES		2	
ENERGÍA ELÉCTRICA		RETIRO QUEBRADA	x	3	
ALUMBRADO	x	INSTITUCIONALES		4	
TELEFONÍA		PATRIMONIALES		5	
GAS NATURAL		AMBIENTALES	x	6	x
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			
PEATONAL			

CARACTERISTICAS DE LA ZONA

TOPOGRAFÍA:	
PLANA < 3%	
SUAVE 3-5%	
MEDIA 5-10%	x
FUERTE 10-25%	
ESCARPADA >25%	

DESCRIPCIÓN DEL LOTE:

FRENTE	260
FONDO	500
ÁREA	m²

RELACIÓN FRENTE-FONDO: 1 : 0,52

FORMA DE LOTES PREDOMINANTE:	
RECTANGULAR	
IRREGULAR	x

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

CONSOLIDACIÓN ZONA	2
POTENCIAL DE DESARROLL	3
IMPACTOS AMBIENTALES	3

METODOLOGIA 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.

ANÁLISIS DEL PREDIO Y LA ZONA

USO ACTUAL DEL PREDIO

VIVIENDA		INSTITUCIONAL	
COMERCIO		OTRO, CUÁL?	x
SERVICIOS (OFICINA)		Lote sin Uso	

CARACTERISTICAS

NUMERO DE PISOS ___

DESCRIPCIÓN DEL USO O USOS ___

USO DE LA ZONA

VIVIENDA ___ COMERCIO ___ MIXTO x SERVICIOS ___ OTRO ___ CUÁ ___

AVALUO

CONSIDERACIONES GENERALES PARA LA DETERMINACIÓN DEL VALOR:

Ubicación
Área de lote
Forma del Lote
Normatividad Urbanistica
Potencial de desarrollo
Vocación del suelo

VALOR FINAL

DIRECCIÓN	AREA	VALOR METRO CUADRADO
Vereda La Mosca, entrando al Batallon	102.372m²	$ 110.000

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

Observaciones Finales: Luego de clasificadas las muestras, corregidas por un factor de comercialización se adopta un valor por metro cuadrado de $110.000, redondeando el promedio en miles.
El promedio puede ser adoptado como el valor más probable de mercado por ser el coeficiente de variación menor a 7,5%

José Julián Mesa P.

FIRMA DEL AVALUADOR
JOSÉ JULIÁN MESA POSADA
RNA No. 3420

NOMBRE DEL AVALUADOR	José Julián Mesa Posada	AVALÚO No.	LPR-IAV-1556-2017
FECHA DEL INFORME	14 de diciembre del 2017	CODIGO	187
DIRECCIÓN APROXIMADA	Vereda La Mosca, entrando al Batallon		
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		

DETERMINACIÓN DEL VALOR

ESTUDIO DE MERCADO

DIRECCIÓN	VALOR TOTAL DEPURADO	ÁREA	VALOR m²	DESCRIPCIÓN	FUENTE
La Laja	$ 4.756.536.000	41.724,0	114.000	Lote Industrial, no es sobre autopista	LJ Inmobiliaria - 5628297
Por Auralac	$ 11.495.000.000	110.000,0	104.500	Lote Industrial, no es sobre autopista	Bodegas de Oriente - 5618282
La Laja	$ 4.560.000.000	40.000,0	114.000	Lote Industrial, no es sobre autopista	Bodegas de Oriente - 5618282
PROMEDIO			$ 110.833,33		
DESVIACIÓN ESTÁNDAR			$ 4.478,34		
COEFICIENTE DE VARIACIÓN			4%		
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA			-1,732050808		
LÍMITE SUPERIOR			115311,6763		
LÍMITE INFERIOR			106354,9904	VALOR ADOPTADO	$ 110.000

José Julián Mesa P.

FIRMA DEL AVALUADOR

RNA No. 3420

HOJA 3 DE 3

FORMATO DE AVALUO DE PUNTOS MUESTRA

La Lonja

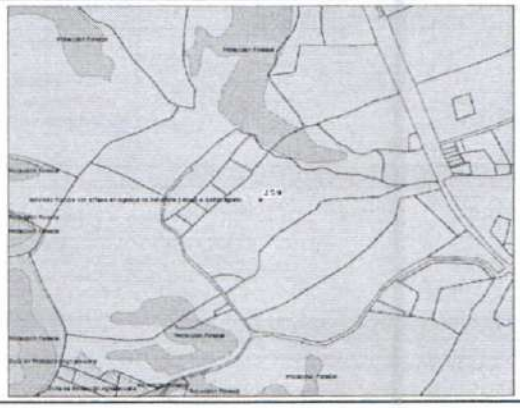
NOMBRE DEL AVALUADOR	JOSÉ JULIÁN MESA POSADA	AVALUO No.	LPR-IAV-1569-2017
FECHA DE LA VISITA	10 de diciembre del 2017	CODIGO PUNTO	259
FECHA DEL INFORME	14 de diciembre del 2017	TIPO AVALUO	COMERCIAL PUNTO MUESTRA
SOLICITANTE	SECRETARIA DE PLANEACIÓN	VIGENCIA DEL AVALUO	1 AÑO

Rionegro

INFORMACIÓN GENERAL

DIRECCIÓN APROXIMADA	SD	MATRICULA INMOBILIARIA	22027
BARRIO	La laja	COMUNA / VEREDA	La Laja
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA	AREA LOTE	32874 m2
LOCALIZACIÓN PUNTO	6°11'18.51"N- 75°22'59.86"O		
USO ACTUAL	Industrial	TRANSPORTE PUBLICO	Veredal

CARTOGRAFIA (Sector correspondiente al punto)



ASPECTOS NORMATIVOS DE LA ZONA

CLASE DE SUELO

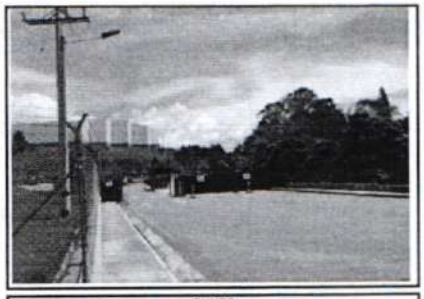
URBANO		EXPANSION URBANA		PROTECCIÓN	
RURAL	x	SUBURBANO		CORREDOR SUBURBANO	

NORMA (POLIGONO)	Actividad multiple con énfasis en logistica de transporte y apoyo al distrito agrario
USO PRINCIPAL / COMPLEMENTAR	Logistica del transporte de carga de mercancia-mantenimiento de vehiculos de carga-Alimentación y Hospedaje-comercio-Agroindustria-Residencial
USOS RESTRINGIDOS/PROHIBIDOS	Que no estén en capacidad de controlar impactos urbanisticos y ambientales y que afecten el paisaje- Industrias de alto riesgo quimico
FUENTE	ACUERDO 056 DE 2011

DESCRIPCION NORMATIVIDAD

DENSIDAD	4 VIV/Ha	INDICE DE CONSTRUCCIO	N/A	INDICE DE OCUPACIÓN	S 0,30
CESION A %	Vias	CESION B % X		CESION C % 1,5% AC	PATIO/SOLAI N/A
AFECTACIONES	Retiro Via	RETIRO VIAL	15 M		
FUENTE:	ACUERDO 056 DE 2011 Y GEOPORTAL DEL MUNICIPIO DE RIONEGRO				
ALTURA	ALTURA SEGUN NORM 3 PISO(S)	ALTURA PREDOMINANTE 2 PISO(S)			

REGISTRO FOTOGRAFICO



PUNTO

VISTA GENERAL

OBSERVACIONES

Lote industrial sin acceso directo a la autopista Medellin Bogotá, hecho generador de plusvalia mayor aprovechamiento.

José Julián Mesa P.

JOSÉ JULIÁN MESA POSADA
RNA No. 3420

HOJA 1 DE 3

NOMBRE DEL AVALUADOR	JOSÉ JULIÁN MESA POSADA	AVALÚO No.	LPR-IAV-1569-2017
FECHA DEL INFORME	14 de diciembre del 2017	CÓDIGO	259
DIRECCIÓN DEL APROXIMADA	SD		
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		

CARACTERISTICAS GENERALES

SERVICIOS PÚBLICOS		RESTRICCIONES		ESTRATO	
ACUEDUCTO	x	VIALES	x	1	
ALCANTARILLADO		SERVIDUMBRES		2	
ENERGÍA ELÉCTRICA	x	RETIRO QUEBRADA		3	x
ALUMBRADO	x	INSTITUCIONALES		4	
TELEFONÍA		PATRIMONIALES		5	
GAS NATURAL		AMBIENTALES	x	6	
BANDA ANCHA/TELEVISION					

ESTADO DE LAS VÍAS			
TIPO DE VIA:		ESPECIFICACIONES VIA	
PRIMARIA		PAVIMENTO	x
SECUNDARIA	x	BASE GRANULAR	
TERCIARIA		SUB-BASE GRANULAR	
ARTERIA MAYOR		DESTAPADA (TIERRA)	
ARTERIA MENOR		RIELES	
COLECTORA MAYOR		SERVIDUMBRE	
COLECTORA MENOR			
PEATONAL			

CARACTERISTICAS DE LA ZONA

TOPOGRAFÍA:		DESCRIPCIÓN DEL LOTE:		FORMA DE LOTES PREDOMINANTE:		CALIFIQUE: (1:MUY BAJO - 5:MUY ALTO)	
PLANA < 3%	X	FRENTE	128			CONSOLIDACIÓN ZONA	3
SUAVE 3-5%		FONDO	200			POTENCIAL DE DESARROLI	2
MEDIA 5-10%		ÁREA	32874 m²	RECTANGULAR		IMPACTOS AMBIENTALES	3
FUERTE 10-25%		RELACIÓN FRENTE-FONDO:		IRREGULAR	x		
ESCARPADA >25%		1 : 0,64					

METODOLOGÍA EMPLEADA PARA LA VALORACIÓN

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO	x	OTRO	CUÁL? DESCRIB.
MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS O INGRESOS			
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.

ANÁLISIS DEL PREDIO Y LA ZONA

USO ACTUAL DEL PREDIO				CARACTERISTICAS		DESCRIPCION DEL USO O USOS
VIVIENDA		INSTITUCIONAL		NUMERO DE PISOS		
COMERCIO		OTRO, CUAL?	x			
SERVICIOS (OFICINA)		INDUSTRIAL				

USO DE LA ZONA
VIVIENDA [ ] COMERCIO [ ] MIXTO [x] SERVICIOS [ ] OTRO [ ] CUA

AVALÚO

Ubicación del inmueble
Potencial de desarrollo
Oferta y demanda por inmuebles similares
Topografia
Área de lote
Forma del lote
Normatividad urbanistica

VALOR FINAL

DIRECCIÓN	ÁREA	VALOR METRO CUADRADO
SD	32874 m2	$ 110.000

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

Observaciones Finales: Luego de clasificadas las muestras, corregidas un 10% DE NEGOCIACIÓN, se adopta un valor por metro cuadrado de $110.000

José Julián Mesa P.

FIRMA DEL AVALUADOR
JOSÉ JULIÁN MESA POSADA
RNA No. 3420

NOMBRE DEL AVALUADOR	JOSÉ JULIÁN MESA POSADA	AVALUO No.	LPR-IAV-1569-2017
FECHA DEL INFORME	14 de diciembre del 2017	CODIGO	259
DIRECCIÓN APROXIMADA	SD		
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		

DETERMINACIÓN DEL VALOR

ESTUDIO DE MERCADO

OFERTAS	DIRECCIÓN	VALOR TOTAL DEPURADO	ÁREA	VALOR m²	DESCRIPCIÓN	FUENTE
A014	La Laja	$ 4.756.536.000	41.724	$ 114.000	LOTE INDUSTRIAL NO SORE AUTO.	Inmobiliaria 5628297
A015	Por Auralac	$ 11.495.000.000	110.000	$ 104.500	LOTE INDUSTRIAL NO SORE AUTO.	Inmobiliaria 5618282
A016	La Laja	$ 4.560.000.000	40.000	$ 114.000	LOTE INDUSTRIAL NO SORE AUTO.	Inmobiliaria 5618282
PROMEDIO				$ 110.833		
DESVIACIÓN ESTÁNDAR				$ 5.485		
COEFICIENTE DE VARIACIÓN				4,95%		
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA				-1,732		
LÍMITE SUPERIOR				$ 116.318		
LÍMITE INFERIOR				$ 105.349	VALOR ADOPTADO	$ 110.000

José Julián Mesa P.

FIRMA DEL AVALUADOR

RNA No.

HOJA 3 DE 3

ESTUDIO PARA DETERMINAR EL EFECTO PLUSVALIA POR LA REVISIÓN DEL POT
DEL MUNICIPIO DE RIONEGRO

FORMATO DE AVALUO DE PUNTOS MUESTRA

La Lonja

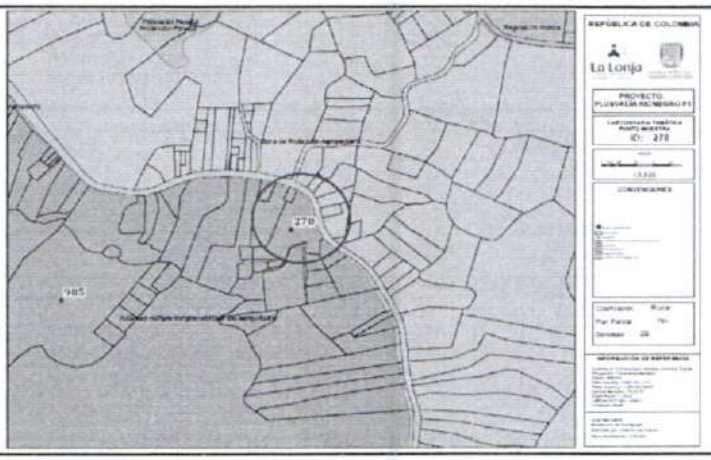
NOMBRE DEL AVALUADOR	SANTIAGO PALACIO RAMIREZ	AVALUO No.	LPR-IAV-1571-2017
FECHA DE LA VISITA	10/12/2017	CODIGO PUNTO	278
FECHA DEL INFORME	14/12/2017	TIPO AVALUO	COMERCIAL PUNTO MUESTRA
SOLICITANTE	SECRETARIA DE PLANEACIÓN	VIGENCIA DEL AVALÚO	1 AÑO

Rionegro

INFORMACIÓN GENERAL

DIRECCIÓN APROXIMADA	1 km de la vía El Tablazo - Rionegro	MATRÍCULA INMOBILIARIA	32040
BARRIO	CHACHAFRUTO	COMUNA / VEREDA	CHACHAFRUTO
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA	ÁREA LOTE	5917 m2
LOCALIZACIÓN PUNTO		852120 - 1173256	
USO ACTUAL	Actividad múltiple complemetaria al uso aeroportuario	TRANSPORTE PÚBLICO	No tiene

CARTOGRAFIA (Sector correspondiente al punto)



ASPECTOS NORMATIVOS DE LA ZONA

CLASE DE SUELO

URBANO		EXPANSIÓN URBANA		PROTECCIÓN	
RURAL	X	SUBURBANO		CORREDOR SUBURBANO	

NORMA (POLIGONO)	Actividad Múltiple Complementaria Al Uso Aeroportuario
USO PRINCIPAL / COMPLEMENTARI	Servicios asociados a la actividad aeroportuaria. Hotelería. Zonas francas. Actividades de comercio y servicios. / Vivienda Trifamiliar.
USOS RESTRINGIDOS/PROHIBIDOS	Lo que no controlar sus impactos ambientales o urbanísticos. Lo que determina la normatividad de la aeronautica civil.
FUENTE	ACUERDO 056 DE 2011

DESCRIPCION NORMATIVIDAD

DENSIDAD	Max. 15 Viv/ha (A.N) Sujeto a presentación CORNARE	INDICE DE CONSTRUCCION	N/A	INDICE DE OCUPACIÓN	30% (A.N)
CESION A %		CESION B % 20%	CESION C % 1%	PATIO/SOLAR	
AFECTACIONES		RETIRO VIAL			
FUENTE:	ACUERDO 056 DE 2011 Y GEOPORTAL DEL MUNICIPIO DE RIONEGRO				
ALTURA	ALTURA SEGUN NORM. 3 Viv, 3 O. Usos PISO(S)	ALTURA PREDOMINANTE 1 PISO(S)			

REGISTRO FOTOGRAFICO

PUNTO 278

VISTA GENERAL

OBSERVACIONES: Valoración de predio en poligono con uso Actividad múltiple complemetaria al uso aeroportuario con un hecho generador de Mayor Aprovechamiento

SANTIAGO PALACIO RAMIREZ
RNA No. 3334

NOMBRE DEL AVALUADOR	SANTIAGO PALACIO RAMIREZ	AVALÚO No.	LPR-IAV-1571-2017
FECHA DEL INFORME	14/12/2017	CÓDIGO	278
DIRECCIÓN DEL APROXIMADA	1 km de la via El Tablazo - Rionegro		
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		

CARACTERISTICAS GENERALES

SERVICIOS PÚBLICOS		RESTRICCIONES		ESTRATO	
ACUEDUCTO	X	VIALES		1	
ALCANTARILLADO		SERVIDUMBRES		2	X
ENERGÍA ELÉCTRICA	X	RETIRO QUEBRADA		3	
ALUMBRADO	X	INSTITUCIONALES		4	
TELEFONÍA	X	PATRIMONIALES		5	
GAS NATURAL		AMBIENTALES		6	
BANDA ANCHA/TELEVISION					

ESTADO DE LAS VÍAS

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

CARACTERISTICAS DE LA ZONA

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

DESCRIPCIÓN DEL LOTE:

FRENTE	85
FONDO	122
ÁREA	5917 m²
RELACIÓN FRENTE-FONDO:	1 : 0,696721311

FORMA DE LOTES PREDOMINANTE:	
RECTANGULAR	
IRREGULAR	X

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

CONSOLIDACIÓN ZONA	4
POTENCIAL DE DESARROLLO	2
IMPACTOS AMBIENTALES	2

METODOLOGIA 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 existian ofertas de venta, arriendo, ni transacciones de bienes comparables al del objeto de estimación.

ANÁLISIS DEL PREDIO Y LA ZONA

USO ACTUAL DEL PREDIO

VIVIENDA	X	INSTITUCIONAL	
COMERCIO		OTRO, CUÁL?	
SERVICIOS (OFICINA)			

CARACTERISTICAS

NÚMERO DE PISOS: 1

DESCRIPCIÓN DEL USO Ó USOS: Residencial

USO DE LA ZONA

VIVIENDA [X] COMERCIO [ ] MIXTO [ ] SERVICIOS [ ] OTRO [ ] CUÁ

AVALÚO

CONSIDERACIONES GENERALES PARA LA DETERMINACIÓN DEL VALOR:

Se determina el valor m2 por metodo comparativo de mercado, tomando muestras de mercado dentro del mismo poligono y similar uso.

VALOR FINAL

DIRECCIÓN	ÁREA	VALOR METRO CUADRADO
1 km de la via El Tablazo - Rionegro	5917 m2	$ 133.000

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

Observaciones Finales

FIRMA DEL AVALUADOR
SANTIAGO PALACIO RAMIREZ
RNA No. 3334

NOMBRE DEL AVALUADOR	SANTIAGO PALACIO RAMIREZ	AVALÚO No.	LPR-IAV-1571-2017
FECHA DEL INFORME	14/12/2017	CODIGO	278
DIRECCIÓN APROXIMADA	1 km de la vía El Tablazo - Rionegro		
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		

DETERMINACIÓN DEL VALOR

ESTUDIO DE MERCADO

OFERTAS	DIRECCIÓN	VALOR TOTAL DEPURADO	ÁREA	VALOR m²	DESCRIPCIÓN	FUENTE
1	LA CONVENCIÓN	$ 1.440.000.000	10000	$ 144.000	Vendo lote de 10.000 Mt2 en junto a la entrada de la Parcelación La Querencia vereda La Convención frente al Hospital San Vicente	https://www.espaciourbano.com/BR_fichaDetalle_Vivienda.asp?xId=570474
2	LA CONVENCIÓN	$ 10.483.000.000	83200	$ 125.998	el área total son 83.200 M2 , terreno tendido con una vista muy bonita hacia el aeropuerto J.M.C. .pueden hacerse viviendas de tipo unifamiliar, bifamiliar, y trifamiliar	https://www.espaciourbano.com/BR_fichaDetalle_Vivienda.asp?xId=61873
3	LA CONVENCIÓN	$ 5.512.500.000	43000	$ 128.198	lote Independiente , a un 1 kilomento de la vía principal y a 5 minutos del Aeropuerto José María Córdova, con una exclusiva vista hacia el Aeropuerto	https://www.espaciourbano.com/BR_fichaDetalle_Vivienda.asp?xId=431716

PROMEDIO	$ 132.732		
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	$ 9.820		
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	7,40%		
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA	1,635		
LÍMITE SUPERIOR	$ 142.552		
LÍMITE INFERIOR	$ 122.911	VALOR ADOPTADO	$ 133.000

FIRMA DEL AVALUADOR

RNA No.

ESTUDIO PARA DETERMINAR EL EFECTO PLUSVALIA POR LA REVISIÓN DEL POT
DEL MUNICIPIO DE RIONEGRO

FORMATO DE AVALUO DE PUNTOS MUESTRA

La Lonja

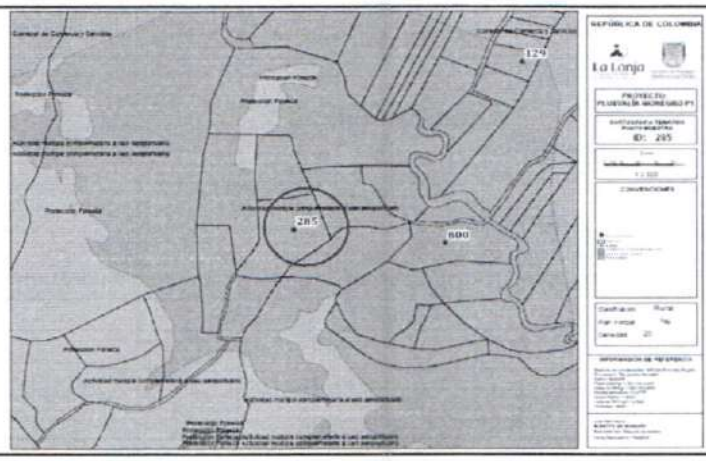
NOMBRE DEL AVALUADOR	SANTIAGO PALACIO RAMIREZ	AVALUO No.	LPR-IAV-1574-2017
FECHA DE LA VISITA	10/12/2017	CODIGO PUNTO	285
FECHA DEL INFORME	14/12/2017	TIPO AVALUO	COMERCIAL PUNTO MUESTRA
SOLICITANTE	SECRETARIA DE PLANEACIÓN	VIGENCIA DEL AVALÚO	1 AÑO

Rionegro

INFORMACIÓN GENERAL

DIRECCIÓN APROXIMADA	834 mt de la Vía Llanogrande - Aeropuerto	MATRÍCULA INMOBILIARIA	57526
BARRIO	LA CONVENCIÓN	COMUNA / VEREDA	LA CONVENCIÓN
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA	ÁREA LOTE	11677 m2
LOCALIZACIÓN PUNTO		848924 - 1174574	
USO ACTUAL	Actividad múltiple complemetaria al uso aeroportuario	TRANSPORTE PUBLICO	Intermunicipal

CARTOGRAFIA (Sector correspondiente al punto)



ASPECTOS NORMATIVOS DE LA ZONA

CLASE DE SUELO

URBANO		EXPANSIÓN URBANA		PROTECCIÓN	
RURAL	X	SUBURBANO		CORREDOR SUBURBANO	

NORMA (POLIGONO)	Actividad Multiple Complementaria Al Uso Aeroportuario
USO PRINCIPAL / COMPLEMENTARI	Servicios asociados a la actividad aeroportuaria. Hotelería. Zonas francas. Actividades de comercio y servicios. / Vivienda Trifamiliar.
USOS RESTRINGIDOS/PROHIBIDOS	Lo que no controlar sus impactos ambientales o urbanisticos. Lo que determina la normatividad de la aeronautica civil.
FUENTE	ACUERDO 056 DE 2011

DESCRIPCION NORMATIVIDAD

DENSIDAD	Max. 15 Viv/ha (A.N) Sujeto a presentación CORNARE	INDICE DE CONSTRUCCION	N/A	INDICE DE OCUPACIÓN	30% (A.N)
CESION A %		CESION B % 20%	CESION C % 1%	PATIO/SOLAR	
AFECTACIONES		RETIRO VIAL			
FUENTE:	ACUERDO 056 DE 2011 Y GEOPORTAL DEL MUNICIPIO DE RIONEGRO				
ALTURA	ALTURA SEGÚN NORM. 3 Viv, 3 O. Usos PISO(S)	ALTURA PREDOMINANTE 1 PISO(S)			

REGISTRO FOTOGRAFICO

PUNTO 285

VISTA GENERAL

OBSERVACIONES: Valoración de predio en polígono con uso Actividad múltiple complemetaria al uso aeroportuario con un hecho generador de Mayor Aprovechamiento

SANTIAGO PALACIO RAMIREZ
RNA No. 3334

NOMBRE DEL AVALUADOR	SANTIAGO PALACIO RAMIREZ	AVALÚO No.	LPR-IAV-1574-2017
FECHA DEL INFORME	14/12/2017	CÓDIGO	285
DIRECCIÓN DEL APROXIMADA	834 mt de la Via Llanogrande - Aeropuerto		
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		

CARACTERISTICAS GENERALES

SERVICIOS PÚBLICOS		RESTRICCIONES		ESTRATO	
ACUEDUCTO	X	VIALES		1	
ALCANTARILLADO		SERVIDUMBRES		2	
ENERGÍA ELÉCTRICA	X	RETIRO QUEBRADA		3	X
ALUMBRADO	X	INSTITUCIONALES		4	
TELEFONÍA	X	PATRIMONIALES		5	
GAS NATURAL		AMBIENTALES		6	
BANDA ANCHA/TELEVISION					

ESTADO DE LAS VÍAS

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

CARACTERISTICAS DE LA ZONA

TOPOGRAFÍA:

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

DESCRIPCIÓN DEL LOTE:

FRENTE 119

FONDO 124

ÁREA 11677 m²

RELACIÓN FRENTE-FONDO: 1 . 0,959677419

FORMA DE LOTES PREDOMINANTE:

RECTANGULAR	
IRREGULAR	X

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

CONSOLIDACIÓN ZONA	3
POTENCIAL DE DESARROLL	3
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.

ANALISIS DEL PREDIO Y LA ZONA

USO ACTUAL DEL PREDIO

VIVIENDA	X	INSTITUCIONAL	
COMERCIO		OTRO, CUÁL?	
SERVICIOS (OFICINA)			

CARACTERISTICAS

NUMERO DE PISOS 1

DESCRIPCIÓN DEL USO Ó USOS: Residencial

USO DE LA ZONA

VIVIENDA X COMERCIO ☐ MIXTO ☐ SERVICIOS ☐ OTRO ☐ CUÁ

AVALUO

CONSIDERACIONES GENERALES PARA LA DETERMINACIÓN DEL VALOR:

Se determina el valor m2 por metodo comparativo de mercado, tomando muestras de mercado dentro del mismo poligono y similar uso.

VALOR FINAL

DIRECCIÓN	AREA	VALOR METRO CUADRADO
834 mt de la Via Llanogrande - Aeropuerto	11677 m2	$ 133.000

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

Observaciones Finales

FIRMA DEL AVALUADOR
SANTIAGO PALACIO RAMIREZ
RNA No. 3334

72

NOMBRE DEL AVALUADOR	SANTIAGO PALACIO RAMIREZ	AVALÚO No.	LPR-IAV-1574-2017
FECHA DEL INFORME	14/12/2017	CODIGO	285
DIRECCIÓN APROXIMADA	834 mt de la Vía Llanogrande - Aeropuerto		
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		

DETERMINACIÓN DEL VALOR

ESTUDIO DE MERCADO

OFERTAS	DIRECCIÓN	VALOR TOTAL DEPURADO	ÁREA	VALOR m²	DESCRIPCIÓN	FUENTE
1	LA CONVENCIÓN	$ 1.440.000.000	10000	$ 144.000	Vendo lote de 10.000 Mt2 en junto a la entrada de la Parcelación La Querencia vereda La Convención frente al Hospital San Vicente	https://www.espaciourbano.com/BR_fichaDetalleVivienda.asp?xId=570474
2	LA CONVENCIÓN	$ 10.483.000.000	83200	$ 125.998	el área total son 83.200 M2 , terreno tendido con una vista muy bonita hacia el aeropuerto J.M.C. .pueden hacerse viviendas de tipo unifamiliar, bifamiliar, y trifamiliar	https://www.espaciourbano.com/BR_fichaDetalleVivienda.asp?xId=61873
3	LA CONVENCIÓN	$ 5.512.500.000	43000	$ 128.198	lote independiente , a un 1 kilomento de la vía principal y a 5 minutos del Aeropuerto José María Córdova, con una exclusiva vista hacia el Aeropuerto	https://www.espaciourbano.com/BR_fichaDetalleVivienda.asp?xId=431716
PROMEDIO				$ 132.732		
DESVIACIÓN ESTÁNDAR				$ 9.820		
COEFICIENTE DE VARIACIÓN				7,40%		
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA				1,635		
LÍMITE SUPERIOR				$ 142.552		
LÍMITE INFERIOR				$ 122.911	VALOR ADOPTADO	$ 133.000

FIRMA DEL AVALUADOR

RNA No.

ESTUDIO PARA DETERMINAR EL EFECTO PLUSVALIA POR LA REVISIÓN DEL POT
DEL MUNICIPIO DE RIONEGRO

FORMATO DE AVALUO DE PUNTOS MUESTRA

La Lonja

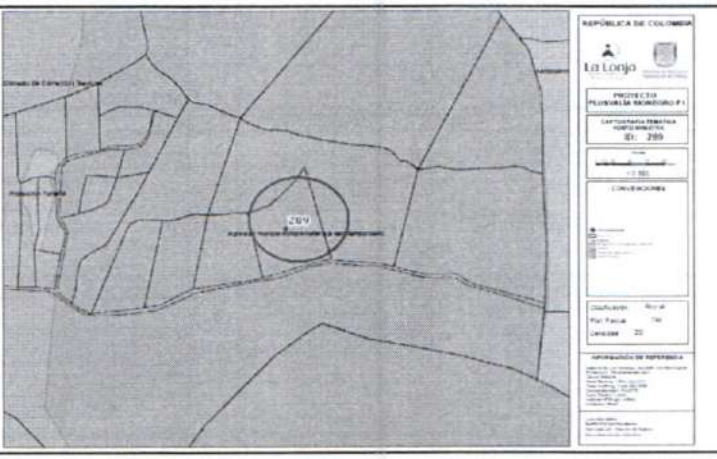
NOMBRE DEL AVALUADOR	SANTIAGO PALACIO RAMIREZ	AVALUO No.	LPR-IAV-1577-2017
FECHA DE LA VISITA	10/12/2017	CODIGO PUNTO	289
FECHA DEL INFORME	14/12/2017	TIPO AVALUO	COMERCIAL PUNTO MUESTRA
SOLICITANTE	SECRETARIA DE PLANEACIÓN	VIGENCIA DEL AVALÚO	1 AÑO

Rionegro

INFORMACIÓN GENERAL

DIRECCIÓN APROXIMADA	646 mt de la Vía Llanogrande - Aeropuerto	MATRÍCULA INMOBILIARIA	465
BARRIO	LA CONVENCIÓN	COMUNA / VEREDA	LA CONVENCIÓN
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA	ÁREA LOTE	12636 m2
LOCALIZACIÓN PUNTO		850202 - 1172669	
USO ACTUAL	Actividad múltiple complemetaria al uso aeroportuario	TRANSPORTE PUBLICO	Intermunicipal

CARTOGRAFIA (Sector correspondiente al punto)



ASPECTOS NORMATIVOS DE LA ZONA

CLASE DE SUELO

URBANO		EXPANSIÓN URBANA		PROTECCIÓN	
RURAL	X	SUBURBANO		CORREDOR SUBURBANO	

NORMA (POLIGONO)	Actividad Múltiple Complementaria Al Uso Aeroportuario
USO PRINCIPAL / COMPLEMENTARI	Servicios asociados a la actividad aeroportuaria. Hoteleria. Zonas francas. Actividades de comercio y servicios. / Vivienda Trifamiliar.
USOS RESTRINGIDOS/PROHIBIDOS	Lo que no controlar sus impactos ambientales o urbanisticos. Lo que determina la normatividad de la aeronautica civil.
FUENTE	ACUERDO 056 DE 2011

DESCRIPCION NORMATIVIDAD

DENSIDAD	Max. 15 Viv/ha (A.N) Sujeto a presentación CORNARE	INDICE DE CONSTRUCCION	N/A	INDICE DE OCUPACIÓN	30% (A.N)
CESION A %		CESION B % 20%	CESION C % 1%	PATIO/SOLAR	
AFECTACIONES		RETIRO VIAL			
FUENTE:	ACUERDO 056 DE 2011 Y GEOPORTAL DEL MUNICIPIO DE RIONEGRO				
ALTURA	ALTURA SEGÚN NORM. 3 Viv, 3 O. Usos PISO(S)	ALTURA PREDOMINANTE 1 PISO(S)			

REGISTRO FOTOGRAFICO

PUNTO 289

VISTA GENERAL

OBSERVACIONES: Valoración de predio en poligono con uso Actividad múltiple complemetaria al uso aeroportuario con un hecho generador de Mayor Aprovechamiento

SANTIAGO PALACIO RAMIREZ
RNA No. 3334

NOMBRE DEL AVALUADOR	SANTIAGO PALACIO RAMIREZ	AVALÚO No.	LPR-IAV-1577-2017
FECHA DEL INFORME	14/12/2017	CÓDIGO	289
DIRECCIÓN DEL APROXIMADA	646 mt de la Via Llanogrande - Aeropuerto		
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		

CARACTERISTICAS GENERALES

SERVICIOS PÚBLICOS		RESTRICCIONES		ESTRATO	
ACUEDUCTO	X	VIALES		1	
ALCANTARILLADO		SERVIDUMBRES		2	
ENERGÍA ELÉCTRICA	X	RETIRO QUEBRADA		3	X
ALUMBRADO	X	INSTITUCIONALES		4	
TELEFONÍA	X	PATRIMONIALES		5	
GAS NATURAL		AMBIENTALES		6	
BANDA ANCHA/TELEVISION					

ESTADO DE LAS VÍAS

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

CARACTERISTICAS DE LA ZONA

TOPOGRAFÍA:

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

DESCRIPCIÓN DEL LOTE:

FRENTE	107
FONDO	116
ÁREA	12636 m²

RELACIÓN FRENTE-FONDO: 1 : 0,922413793

FORMA DE LOTES PREDOMINANTE:

RECTANGULAR	
IRREGULAR	X

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

CONSOLIDACIÓN ZONA	4
POTENCIAL DE DESARROLL	2
IMPACTOS AMBIENTALES	2

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.

ANÁLISIS DEL PREDIO Y LA ZONA

USO ACTUAL DEL PREDIO

VIVIENDA	X	INSTITUCIONAL	
COMERCIO		OTRO, CUÁL?	
SERVICIOS (OFICINA)			

CARACTERISTICAS

NÚMERO DE PISOS: 1

DESCRIPCION DEL USO Ó USOS: Residencial

USO DE LA ZONA

VIVIENDA [X] COMERCIO [ ] MIXTO [ ] SERVICIOS [ ] OTRO [ ] CUÁ

AVALÚO

CONSIDERACIONES GENERALES PARA LA DETERMINACIÓN DEL VALOR:

Se determina el valor m2 por metodo comparativo de mercado, tomando muestras de mercado dentro del mismo poligono y similar uso.

VALOR FINAL

DIRECCIÓN	AREA	VALOR METRO CUADRADO
646 mt de la Via Llanogrande - Aeropuerto	12636 m2	$ 133.000

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

Observaciones Finales

FIRMA DEL AVALUADOR
SANTIAGO PALACIO RAMIREZ
RNA No. 3334

NOMBRE DEL AVALUADOR	SANTIAGO PALACIO RAMIREZ	AVALÚO No.	LPR-IAV-1577-2017
FECHA DEL INFORME	14/12/2017	CODIGO	289
DIRECCIÓN APROXIMADA	646 mt de la Vía Llanogrande - Aeropuerto		
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		

DETERMINACIÓN DEL VALOR

ESTUDIO DE MERCADO

OFERTAS	DIRECCIÓN	VALOR TOTAL DEPURADO	ÁREA	VALOR m²	DESCRIPCIÓN	FUENTE
1	LA CONVENCIÓN	$ 1.440.000.000	10000	$ 144.000	Vendo lote de 10.000 Mt2 en junto a la entrada de la Parcelación La Querencia vereda La Convención frente al Hospital San Vicente	https://www.espaciourbano.com/BR_fichaDetalle_Vivienda.asp?xId=570474
2	LA CONVENCIÓN	$ 10.483.000.000	83200	$ 125.998	el área total son 83.200 M2 , terreno tendido con una vista muy bonita hacia el aeropuerto J.M.C. .pueden hacerse viviendas de tipo unifamiliar, bifamiliar, y trifamiliar	https://www.espaciourbano.com/BR_fichaDetalle_Vivienda.asp?xId=61873
3	LA CONVENCIÓN	$ 5.512.500.000	43000	$ 128.198	lote Independiente , a un 1 kilomento de la via principal y a 5 minutos del Aeropuerto José María Córdova, con una exclusiva vista hacia el Aeropuerto	https://www.espaciourbano.com/BR_fichaDetalle_Vivienda.asp?xId=431716

PROMEDIO	$ 132.732		
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	$ 9.820		
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	7,40%		
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA	1,635		
LÍMITE SUPERIOR	$ 142.552		
LÍMITE INFERIOR	$ 122.911	VALOR ADOPTADO	$ 133.000

FIRMA DEL AVALUADOR

RNA No.

75

FORMATO DE AVALUO DE PUNTOS MUESTRA

La Lonja

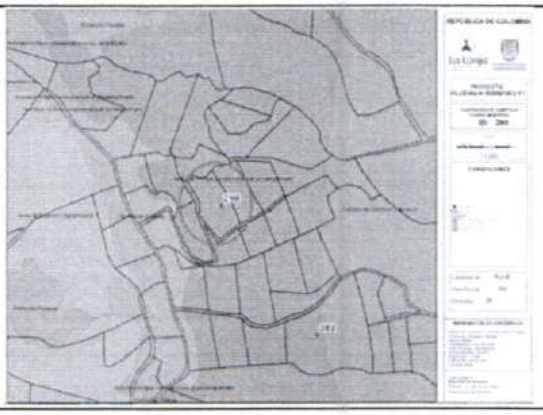
NOMBRE DEL AVALUADOR	JUAN GONZALO MEJIA DUQUE	AVALUO No.	LPR-IAV-1579-2017
FECHA DE LA VISITA	1/11/2017	CODIGO PUNTO	290
FECHA DEL INFORME	14/12/2017	TIPO AVALUO	COMERCIAL PUNTO MUESTRA
SOLICITANTE	SECRETARIA DE PLANEACIÓN	VIGENCIA DEL AVALUO	1 AÑO

Rionegro

INFORMACIÓN GENERAL

DIRECCIÓN APROXIMADA	LOTE D1	MATRICULA INMOBILIARIA	82907
BARRIO	LA CONVENCION- LLANOGRANDE	COMUNA / VEREDA	LA CONVENCION
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA	AREA LOTE	6.466
LOCALIZACIÓN PUNTO	UTM X NONE UTM Y 1172518		
USO ACTUAL	LOTE PARA CONSTRUCCION DE VIVIENDA CAMPESTRE URBANIZADO.	TRANSPORTE PUBLICO	SERVICIO DE BUSES Y TAXIS A 200 MTS SOBRE LA V

CARTOGRAFIA (Sector correspondiente al punto)



ASPECTOS NORMATIVOS DE LA ZONA

CLASE DE SUELO

URBANO		EXPANSIÓN URBANA		PROTECCIÓN	
RURAL	X	SUBURBANO		CORREDOR SUBURBANO	

NORMA (POLIGONO)	SUELO DE DESARROLLO RESTRINGIDO- MODELO DE ENTRES FOLIMADO DEL AEROPUERTO
USO PRINCIPAL / COMPLEMENTARI	Servicios asociados a la vivienda aeroportuaria afín/conexa, centros de negocios, servicios de salud, Zonas Francas de industria no contaminante, y otros
USOS RESTRINGIDOS/PROHIBIDOS	Usos sin control de impactos ambientales o urbanísticos, sin capacidad de soportar, espacios más apropiados, la no residencial Aeronáutica y otros
FUENTE	ACUERDO 052 DE 2011 (POT VIGENTE)

DESCRIPCION NORMATIVIDAD

DENSIDAD	15 viviendas por hectarea		INDICE DE CONSTRUCCION	N.A.		INDICE DE OCUPACIÓN	30% (A.N.)
CESION A %	Vias obligadas	CESION B %	Equipamiento colectivo/estructurante	CESION C %	Equipamiento Centro publico	PATIO/SOLAR	No Aplica
AFECTACIONES	No Aplica			RETIRO VIAL	Via terciaria, 15 metros al eje de la via		
FUENTE:	ACUERDO 056 DE 2011						
ALTURA	ALTURA SEGUN NORM 3 PISOS	PISO(S)		ALTURA PREDOMINANTE	2	PISO(S)	

REGISTRO FOTOGRAFICO

PUNTO 290

VISTA GENERAL

OBSERVACIONES Lote que hace parte de una parcelacion en unidad cerrada, con urbanismo y su uso consolidado en vivienda campestre urbanismo. Topografia plana y buena ubicación. El hecho generador es MAYOR APROVECHAMIENTO

FIRMA
JUAN GONZALO MEJIA DUQUE
RNA No. 3492

HOJA 1 DE 3

NOMBRE DEL AVALUADOR	JUAN GONZALO MEJIA DUQUE	AVALÚO No.	LPR-IAV-1578-2017
FECHA DEL INFORME	14/12/2017	CÓDIGO	290
DIRECCIÓN DEL APROXIMADA	LOTE D1		
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		

CARACTERISTICAS GENERALES

SERVICIOS PÚBLICOS		RESTRICCIONES		ESTRATO	
ACUEDUCTO	X	VIALES		1	
ALCANTARILLADO	X	SERVIDUMBRES		2	
ENERGÍA ELÉCTRICA	X	RETIRO QUEBRADA		3	
ALUMBRADO	X	INSTITUCIONALES		4	X
TELEFONÍA	X	PATRIMONIALES		5	
GAS NATURAL	X	AMBIENTALES		6	
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			
PEATONAL			

CARACTERISTICAS DE LA ZONA

TOPOGRAFÍA:

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

DESCRIPCIÓN DEL LOTE:

FRENTE	50
FONDO	112,4
ÁREA	6.466 m
RELACIÓN FRENTE-FONDO:	: 0,444839858

FORMA DE LOTES PREDOMINANTE:

RECTANGULAR	
IRREGULAR	X

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

CONSOLIDACIÓN ZONA	3
POTENCIAL DE DESARROLL	3
IMPACTOS AMBIENTALES	4

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.

ANÁLISIS DEL PREDIO Y LA ZONA

USO ACTUAL DEL PREDIO

VIVIENDA	X	INSTITUCIONAL	
COMERCIO		OTRO, CUAL?	
SERVICIOS (OFICINA)			

CARACTERISTICAS

NUMERO DE PISOS: 2

DESCRIPCIÓN DEL USO O USOS: VIVIENDA CAMPESTRE

USO DE LA ZONA

VIVIENDA [ ] COMERCIO [ ] MIXTO [X] SERVICIOS [ ] OTRO [ ] CUA

AVALUO

CONSIDERACIONES GENERALES PARA LA DETERMINACIÓN DEL VALOR:

En el sector existe una tipologia de lotes de menores y mayores a 10.000 m², donde se viene desarrollando un desarrollo residencial incipiente. El punto de referencia se encuentra en zona con subdivision predial (lotes) con puerta de control, el cual presenta un urbanismo para lotes de 5.000 m² aproximadamente, pero el desarrollo de viviendas campestre, con entorno de predios cercanos a 10.000 m² con igual vocacion. Para la valoracion se toman predios del mismo conjunto y del entorno con similares condiciones de ubicacion, topografia y norma.

VALOR FINAL

DIRECCIÓN	ÁREA	VALOR METRO CUADRADO
LOTE D1	6.466	132.000

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

Observaciones Finales

FIRMA DEL AVALUADOR
JUAN GONZALO MEJIA DUQUE
RNA No. 3492

NOMBRE DEL AVALUADOR	JUAN GONZALO MEJIA DUQUE	AVALÚO No.	LPR-IAV-1578-2017
FECHA DEL INFORME	14/12/2017	CODIGO	290
DIRECCIÓN APROXIMADA	LOTE D1		
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		

DETERMINACIÓN DEL VALOR

ESTUDIO DE MERCADO

OFERTA	DIRECCIÓN	VALOR TOTAL DEPURADO	ÁREA	VALOR m²	DESCRIPCIÓN	FUENTE
D76	Lotes Uvar	$ 700.000.000	5.000	$ 140.000	Venta reciente	MS Inmobiliaria tel. 5624587
D75	Lotes Uvar	$ 630.000.000	5.000	$ 126.000	Lote en oferta MS Inmobiliaria tel. 5624587	
D1	Lote frente a HSVP (Hospital) SyT Cod. 2120	$ 427.500.000	3.346	$ 127.764	Lote en oferta, cerca a lotes Uvar	Directo
PROMEDIO				$ 131.255		
DESVIACIÓN ESTÁNDAR				7624,751656		
COEFICIENTE DE VARIACIÓN				5,81%		
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA				1,628282339		
LÍMITE SUPERIOR				$ 138.880		
LÍMITE INFERIOR				$ 123.630	VALOR ADOPTADO	$ 132.000

FIRMA DEL AVALUADOR

RNA No. 3492

HOJA 3 DE 3

ESTUDIO PARA DETERMINAR EL EFECTO PLUSVALIA POR LA REVISIÓN DEL POT
DEL MUNICIPIO DE RIONEGRO

FORMATO DE AVALUO DE PUNTOS MUESTRA

La Lonja

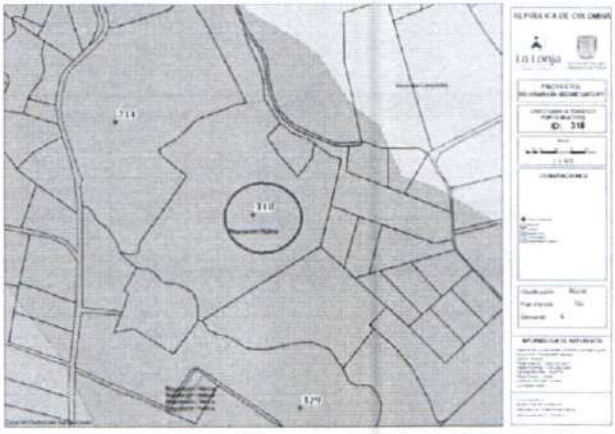
NOMBRE DEL AVALUADOR	JUAN JOSE BOTERO RAMIREZ	AVALUO No.	LPR-IAV-1582-2017
FECHA DE LA VISITA	10 DE NOVIEMBRE DE 2017	CODIGO PUNTO	318
FECHA DEL INFORME	14 DE DICIEMBRE DE 2017	TIPO AVALUO	COMERCIAL PUNTO MUESTRA
SOLICITANTE	SECRETARIA DE PLANEACIÓN	VIGENCIA DEL AVALUO	1 AÑO

Rionegro

INFORMACIÓN GENERAL

DIRECCIÓN APROXIMADA	Entrando 400 m a izquierda de via de acceso al Tablazo	MATRÍCULA INMOBILIARIA	020-53701
BARRIO	Area Rural	COMUNA / VEREDA	El Tablazo
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA	ÁREA LOTE	86014
LOCALIZACIÓN PUNTO	COORDENADAS 6° 8'18.06"N 75°26'39.79"O/ 2.113 m.s.n.m		
USO ACTUAL	Explotación agropecuaria- ganadería	TRANSPORTE PÚBLICO	Transporte urbano y Taxis

CARTOGRAFIA (Sector correspondiente al punto)



ASPECTOS NORMATIVOS DE LA ZONA

CLASE DE SUELO

URBANO		EXPANSIÓN URBANA		PROTECCIÓN	X
RURAL	X	SUBURBANO		CORREDOR SUBURBANO	

NORMA (POLIGONO)	ZONA DE CATEGORIA DE PROTECCION-REGULACIÓN HIDRICA
USO PRINCIPAL / COMPLEMENTARI	Vivienda Unifamiliar de baja densidad y servicios ambientales
USOS RESTRINGIDOS/PROHIBIDOS	Usos con impactos ambientales o urbanisticos mayores que lo que puede soportar el territorio, industria y minería
FUENTE	ACUERDO 056 DE 2011 (POT VIGENTE)

DESCRIPCIÓN NORMATIVIDAD

DENSIDAD	1 vivienda por cada 3 hectáreas (A.B.)		INDICE DE CONSTRUCCIÓN	No aplica		INDICE DE OCUPACIÓN	No aplica
CESION A %	Para vías terciarias	CESION B %	Espacio público-Red ecológica	CESION C %	Equipamento Centro poblado	PATIO/SOLAR	No Aplica
AFECTACIONES	Retiros a fuentes hídricas, áreas protección forestal y altas pendientes			RETIRO VIAL	15 metros a eje de vía terciaria		
FUENTE:	ACUERDO 056 DE 2011 (POT VEGENTE)						
ALTURA	ALTURA SEGÚN NORM.	2	PISO(S)	ALTURA PREDOMINANTE	1	PISO(S)	

REGISTRO FOTOGRAFICO

PUNTO 318

VISTA GENERAL

OBSERVACIONES Es un globo de tierra con topograragrafia plana en su mayor extensión, y con una parte ondulada, Tiene buena ubicación y esta vecindada por . dos (2) parcelaciones El hecho generador es MAYOR APROVECHAMIENTO

FIRMA
JUAN JOSE BOTERO RAMIREZ
RNA No. 3347

NOMBRE DEL AVALUADOR	JUAN JOSE BOTERO RAMIREZ	AVALÚO No.	LPR-IAV-1582-2017
FECHA DEL INFORME	14 DE DICIEMBRE DE 2017	CÓDIGO	318
DIRECCIÓN DEL APROXIMADA	Entrando 400 m a izquierda de vía de acceso al Tablazo		
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		

CARACTERISTICAS GENERALES

SERVICIOS PÚBLICOS		RESTRICCIONES		ESTRATO		ESTADO DE LAS VÍAS			
						TIPO DE VIA:		ESPECIFICACIONES VIA	
ACUEDUCTO	X	VIALES	X	1		PRIMARIA		PAVIMENTO	
ALCANTARILLADO		SERVIDUMBRES		2		SECUNDARIA		BASE GRANULAR	
ENERGÍA ELÉCTRICA	X	RETIRO QUEBRADA	X	3		TERCIARIA	X	SUB-BASE GRANULAR	X
ALUMBRADO		INSTITUCIONALES		4		ARTERIA MAYOR		DESTAPADA (TIERRA)	
TELEFONÍA	X	PATRIMONIALES		5	X	ARTERIA MENOR		RIELES	
GAS NATURAL		AMBIENTALES		6		COLECTORA MAYOR		SERVIDUMBRE	
BANDA ANCHA/TELEVISION	X					COLECTORA MENOR			
						PEATONAL			

CARACTERISTICAS DE LA ZONA

TOPOGRAFÍA:		DESCRIPCIÓN DEL LOTE:		FORMA DE LOTES PREDOMINANTE:		CALIFIQUE: (1:MUY BAJO - 5:MUY ALTO)	
PLANA < 3%		FRENTE	200			CONSOLIDACIÓN ZONA	3
SUAVE 3-5%	X	FONDO	330			POTENCIAL DE DESARROLL	3
MEDIA 5-10%		ÁREA	86014 m²	RECTANGULAR		IMPACTOS AMBIENTALES	1
FUERTE 10-25%		RELACIÓN FRENTE-FONDO:		IRREGULAR	X		
ESCARPADA >25%		1 :	0,606060606				

METODOLOGÍA EMPLEADA PARA LA VALORACIÓN

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO	X	OTRO	CUÁL? DESCRIBA
MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS O INGRESOS			
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.

ANÁLISIS DEL PREDIO Y LA ZONA

USO ACTUAL DEL PREDIO

VIVIENDA		INSTITUCIONAL		NÚMERO DE PISOS	1
COMERCIO		OTRO, CUÁL?	X		
SERVICIOS (OFICINA)		AGROPECUARIO			

CARACTERÍSTICAS

DESCRIPCIÓN DEL USO Ó USOS
El predio es una finca de explotación ganadera de menor escala, al cual le norma le limita su desarroollo como los predios colindantes

USO DE LA ZONA

VIVIENDA [ ] COMERCIO [ ] MIXTO [X] SERVICIOS [ ] OTRO [ ] CUÁ RESIDENCIAL Y AGROPECUARIO

AVALÚO

CONSIDERACIONES GENERALES PARA LA DETERMINACIÓN DEL VALOR:

En el sector se viene consolidando el uso residencial en parcelaciones con lotes con áreas entre 2.000 y 2.500 m², desplazando el uso agropecuario. Por su ubicación y topografía se considera que tiene vocación para albergar este uso, de acuerdo con la presión urbanística existente. Para la valoración se utiliza el metodo comparativo o de mercado, para lo que se toman predios de su entorno inmediato y otros sectores, que por sus condiciones de ubicación y topografia se consideran comparables y que pueden tener similar potencial de desarrollo

VALOR FINAL

DIRECCIÓN	ÁREA	VALOR METRO CUADRADO
Entrando 400 m a izquierda de vía de acceso al Tablazo	86014	$ 126.000

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

La ubicación del predio con respecto al centro poblado del Tablazo y la facilidad de acceso, hace que el sector sea atractivo para el uso residencial, dándose en el entorno el desarrollo de conjuntos de vivienda campestre con RPH, desarrollados en predios de similares características al punto analizado

Observaciones Finales: Lote rural en polígono de Regulación hídrica, el cual permite actualmente un desarrollo limitado, a pesar de estar enmarcado por dos (2) parcelaciones de vivienda campestre. Se considera que el uso agropecuario es su mayor y mejor uso, valorado en $126.000 x m²

FIRMA DEL AVALUADOR
JUAN JOSE BOTERO RAMIREZ
RNA No. 3347

NOMBRE DEL AVALUADOR	JUAN JOSE BOTERO RAMIREZ	AVALÚO No.	LPR-IAV-1582-2017
FECHA DEL INFORME	14 DE DICIEMBRE DE 2017	CODIGO	318
DIRECCIÓN APROXIMADA	Entrando 400 m a izquierda de vía de acceso al Tablazo		
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		

DETERMINACIÓN DEL VALOR

ESTUDIO DE MERCADO

OFERTA	DIRECCIÓN	VALOR TOTAL DEPURADO	ÁREA	VALOR m²	DESCRIPCIÓN	FUENTE
1	El Tablazo SYT Cod. 2295	$ 3.888.000.000	24.000	$ 128.304	Lote vecino a predio en estudio con similar topografia y 6 matriculas	Predio en Alternativas Sueños y Tierras
2	El Tablazo SYT Cod. 2855	$ 1.033.600.000	7.300	$ 124.598	Lote con buena ubicación y topografia, con cultivo. Bien vecindado	http://www.suenosytierras.com/detallePropiedad.php?codigoPropiedad=2855
3	El Tablazo SYT Cod. 2856	$ 1.311.000.000	5.100	$ 125.055	Lote cercano a lote en estudio con casa campestre	http://www.suenosytierras.com/detallePropiedad.php?codigoPropiedad=1984
PROMEDIO				$ 125.986		
DESVIACIÓN ESTÁNDAR				2020,596792		
COEFICIENTE DE VARIACIÓN				1,60%		
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA				1,633104433		
LÍMITE SUPERIOR				$ 128.006		
LÍMITE INFERIOR				$ 123.965	VALOR ADOPTADO	$ 126.000

FIRMA DEL AVALUADOR

RNA No. 3347

ESTUDIO PARA DETERMINAR EL EFECTO PLUSVALIA POR LA REVISIÓN DEL POT
DEL MUNICIPIO DE RIONEGRO

FORMATO DE AVALUO DE PUNTOS MUESTRA

La Lonja

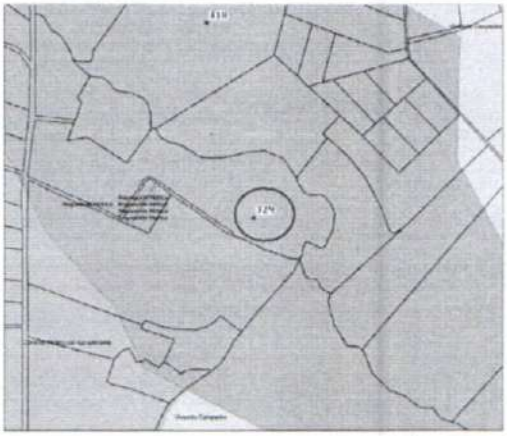
NOMBRE DEL AVALUADOR	JUAN JOSE BOTERO RAMIREZ	AVALUO No.	LPR-IAV-1583-2017
FECHA DE LA VISITA	10 DE NOVIEMBRE DE 2017	CODIGO PUNTO	329
FECHA DEL INFORME	14 DE DICIEMBRE DE 2107	TIPO AVALUO	COMERCIAL PUNTO MUESTRA
SOLICITANTE	SECRETARIA DE PLANEACIÓN	VIGENCIA DEL AVALUO	1 AÑO

Rionegro

INFORMACIÓN GENERAL

DIRECCIÓN APROXIMADA	A 800 m costado izquierdo sobre vía Tablazo- La Pica	MATRÍCULA INMOBILIARIA	020-70416
BARRIO	Area Rural	COMUNA / VEREDA	Tablacito
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA	ÁREA LOTE	53103
LOCALIZACIÓN PUNTO	COORDENADAS		
USO ACTUAL		TRANSPORTE PÚBLICO	

CARTOGRAFIA (Sector correspondiente al punto)



ASPECTOS NORMATIVOS DE LA ZONA

CLASE DE SUELO

URBANO		EXPANSIÓN URBANA		PROTECCIÓN	X
RURAL	X	SUBURBANO		CORREDOR SUBURBANO	

NORMA (POLIGONO)	ZONA DE CATEGORIA DE PROTECCION-REGULACIÓN HIDRICA
USO PRINCIPAL / COMPLEMENTARI	Vivienda Unifamiliar de baja densidad y servicios ambientales
USOS RESTRINGIDOS/PROHIBIDOS	Usos con impactos ambientales o urbanisticos mayores que lo que puede soportar el territorio, industria y minería
FUENTE	ACUERDO 056 DE 2011 (POT VIGENTE)

DESCRIPCION NORMATIVIDAD

DENSIDAD	1 vivienda por cada 3 hectáreas (A.B.)	INDICE DE CONSTRUCCION	No aplica	INDICE DE OCUPACIÓN	No aplica
CESION A %	Para vias terciarias	CESION B %	Espacio público-Red ecológica	CESION C %	Equipamento Centro poblado
PATIO/SOLAR	No Aplica				
AFECTACIONES	Retiros a fuentes hídricas, áreas protección forestal y altas pendientes	RETIRO VIAL	15 metros a eje de via terciaria		
FUENTE:	ACUERDO 056 DE 2011 (POT VIGENTE)				
ALTURA	ALTURA SEGUN NORM. 2 PISO(S)	ALTURA PREDOMINANTE	1 PISO(S)		

REGISTRO FOTOGRAFICO

PUNTO 329

VISTA GENERAL

OBSERVACIONES El predio es una finca con explotación agropecuaria a menor escala, con topografia plana y ondulada. Tiene acceso por via Tablazo- La Pica. Hecho generador MAYOR APROVECHAMIENTO

FIRMA
JUAN JOSE BOTERO RAMIREZ
RNA No. 3347

HOJA 1 DE 3

NOMBRE DEL AVALUADOR	JUAN JOSE BOTERO RAMIREZ	AVALÚO No.	0
FECHA DEL INFORME	14 DE DICIEMBRE DE 2107	CÓDIGO	329
DIRECCIÓN DEL APROXIMADA	A 800 m costado izquierdo sobre vía Tablazo- La Pica		
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		

CARACTERISTICAS GENERALES

SERVICIOS PÚBLICOS		RESTRICCIONES		ESTRATO	
ACUEDUCTO	X	VIALES		1	
ALCANTARILLADO		SERVIDUMBRES		2	
ENERGÍA ELÉCTRICA	X	RETIRO QUEBRADA	X	3	
ALUMBRADO	X	INSTITUCIONALES		4	
TELEFONÍA	X	PATRIMONIALES		5	X
GAS NATURAL		AMBIENTALES		6	
BANDA ANCHA/TELEVISION	X				

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

CARACTERISTICAS DE LA ZONA

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

DESCRIPCIÓN DEL LOTE:

FRENTE	90
FONDO	475
ÁREA	53103 m^2
RELACIÓN FRENTE-FONDO:	1 : 0,189473684

FORMA DE LOTES PREDOMINANTE:	
RECTANGULAR	
IRREGULAR	X

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

CONSOLIDACIÓN ZONA	3
POTENCIAL DE DESARROLL	3
IMPACTOS AMBIENTALES	1

METODOLOGIA EMPLEADA PARA LA VALORACIÓN

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO	X	OTRO	CUÁL? DESCRIBA
MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS O INGRESOS			
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.

ANALISIS DEL PREDIO Y LA ZONA

USO ACTUAL DEL PREDIO

VIVIENDA		INSTITUCIONAL	
COMERCIO		OTRO, CUÁL?	X
SERVICIOS (OFICINA)		AGROPECUARIO	

CARACTERISTICAS

NÚMERO DE PISOS: 1

DESCRIPCIÓN DEL USO Ó USOS: El predio tiene casa campestre y buenas instalaciones agropecuarias para el manejo de caballos. Tiene buena ubicación y topografía

USO DE LA ZONA

VIVIENDA [ ] COMERCIO [ ] MIXTO [ ] SERVICIOS [ ] OTRO [X] CUÁ RESIDENCIAL Y AGROPECUARIO

AVALÚO

CONSIDERACIONES GENERALES PARA LA DETERMINACIÓN DEL VALOR:

En el sector se viene consolidando el uso residencial en parcelaciones con lotes con áreas entre 2.000 y 2.500 m², desplazando el uso agropecuario. Por su ubicación y topografía se considera que tiene vocación para albergar este uso, de acuerdo con la presión urbanística existente. Para la valoración se utiliza el metodo comparativo o de mercado, para lo que se toman predios de su entorno inmediato y otros sectores, que por sus condiciones de ubicación, topografía y norma se consideran comparables, y que pueden tener similar potencial de desarrollo

VALOR FINAL

DIRECCIÓN	ÁREA	VALOR METRO CUADRADO
A 800 m costado izquierdo sobre vía Tablazo- La Pica	53103	$ 126.000

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

La ubicación del predio con respecto al centro poblado del Tablazo y la facilidad de acceso, hace que el sector sea atractivo para el uso residencial, dándose en el entorno el desarrollo de conjuntos de vivienda campestre con RPH, desarrollados en predios de similares características al punto analizado

Observaciones Finales: Lote rural en polígono de Regulación hídrica, el cual permite actualmente un desarrollo limitado, a pesar de estar próximo a varias parcelaciones de vivienda campestre. Se considera que el uso agropecuario es su mayor y mejor uso, valotrado en $126.000 x m²

FIRMA DEL AVALUADOR
JUAN JOSE BOTERO RAMIREZ
RNA No. 3347

NOMBRE DEL AVALUADOR	JUAN JOSE BOTERO RAMIREZ	AVALÚO No.	0
FECHA DEL INFORME	14 DE DICIEMBRE DE 2107	CODIGO	329
DIRECCIÓN APROXIMADA	A 800 m costado izquierdo sobre vía Tablazo- La Pica		
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		

DETERMINACIÓN DEL VALOR

ESTUDIO DE MERCADO

OFERTA	DIRECCIÓN	VALOR TOTAL DEPURADO	ÁREA	VALOR m²	DESCRIPCIÓN	FUENTE
1	El Tablazo SYT Cod. 2295	$ 3.888.000.000	24.000	$ 128.304	Lote vecino a predio en estudio con similar topografia y 6 matriculas	Predio en Alternativas Sueños y Tierras
2	El Tablazo SYT Cod. 2855	$ 1.033.600.000	7.300	$ 124.598	Lote con buena ubicación y topografia, con cultivo. Bien vecindado	http://www.suenosytierras.com/detallePropiedad.php?codigoPropiedad=2855
3	El Tablazo SYT Cod. 2856	$ 1.311.000.000	5.100	$ 125.055	Lote cercano a lote en estudio con casa campestre	http://www.suenosytierras.com/detallePropiedad.php?codigoPropiedad=1984
PROMEDIO				$ 125.986		
DESVIACIÓN ESTÁNDAR				2020,596792		
COEFICIENTE DE VARIACIÓN				2%		
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA				1,633104433		
LÍMITE SUPERIOR				$ 128.006		
LÍMITE INFERIOR				$ 123.965	VALOR ADOPTADO	$ 126.000

FIRMA DEL AVALUADOR

RNA No. 3347

ESTUDIO PARA DETERMINAR EL EFECTO PLUSVALIA POR LA REVISIÓN DEL POT
DEL MUNICIPIO DE RIONEGRO

FORMATO DE AVALUO DE PUNTOS MUESTRA

La Lonja

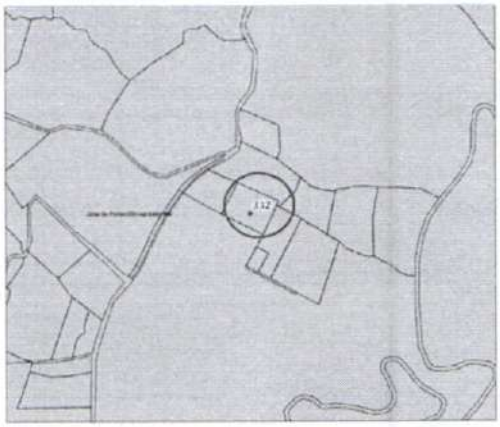
NOMBRE DEL AVALUADOR	JUAN JOSE BOTERO RAMIREZ	AVALUO No.	LPR-IAV-1584-2017
FECHA DE LA VISITA	10 DE NOVIEMBRE DE 2017	CODIGO PUNTO	332
FECHA DEL INFORME	14 DE DICIEMBRE DE 2107	TIPO AVALUO	COMERCIAL PUNTO MUESTRA
SOLICITANTE	SECRETARIA DE PLANEACIÓN	VIGENCIA DEL AVALÚO	1 AÑO

Rionegro

INFORMACIÓN GENERAL

DIRECCIÓN APROXIMADA	A 2 km costado izquierdo sobre vía Tablazo- La Pica	MATRICULA INMOBILIARIA	020-67274
BARRIO	Area Rural	COMUNA / VEREDA	Tablazito
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA	ÁREA LOTE	4725
LOCALIZACIÓN PUNTO	COORDENADAS 6° 7'31.84"N 75°26'54.69"O/ 2.108 m.s.n.m.		
USO ACTUAL	Explotación Agropecuaria	TRANSPORTE PUBLICO	Transporte Urbano y Taxis

CARTOGRAFIA (Sector correspondiente al punto)



ASPECTOS NORMATIVOS DE LA ZONA

CLASE DE SUELO

URBANO		EXPANSIÓN URBANA		PROTECCIÓN	X
RURAL	X	SUBURBANO		CORREDOR SUBURBANO	

NORMA (POLIGONO)	ZONA DE MANEJO AGROPECUARIO
USO PRINCIPAL / COMPLEMENTARI	Turismo: Ecoturismo, Etnoturismo, Agroturismo, Acuaturismo/ Usos complementarios a ala actividad agricola/ Explotación de recursos naturales
USOS RESTRINGIDOS/PROHIBIDOS	Industria, Parcelación campestre y condominio
FUENTE	ACUERDO 056 DE 2011 (POT VIGENTE)

DESCRIPCION NORMATIVIDAD

DENSIDAD	Vivienda unifamiliar 1 viv/ha A.B.	INDICE DE CONSTRUCCION	No aplica			INDICE DE OCUPACIÓN	30% AB otros usos
CESION A %	Para vias terciarias	CESION B %	Espacio público-Red ecológica	CESION C %	Equipamento Centro poblado	PATIO/SOLAR	No Aplica
AFECTACIONES	Retiros a fuentes hídricas, áreas protección forestal y altas pendientes	RETIRO VIAL	15 metros a eje de via terciaria				
FUENTE:	ACUERDO 056 DE 2011 (POT VEGENTE)						
ALTURA	ALTURA SEGUN NORM. 2 PISO(S)			ALTURA PREDOMINANTE	1 PISO(S)		

REGISTRO FOTOGRAFICO

PUNTO 332

VISTA GENERAL

OBSERVACIONES: Predio interior con entrada por medio de servidumbre de predio vecino, sin frente sobre via secundaria Tablazo-La Pica. Tiene topografia plana y buena ubicación. El hecho generador es MAYOR APROVECHAMIENTO

FIRMA

JUAN JOSE BOTERO RAMIREZ
RNA No. 3347

NOMBRE DEL AVALUADOR	JUAN JOSE BOTERO RAMIREZ	AVALÚO No.	LPR-IAV-1584-2017
FECHA DEL INFORME	14 DE DICIEMBRE DE 2107	CÓDIGO	332
DIRECCIÓN DEL APROXIMADA	A 2 km costado izquierdo sobre via Tablazo- La Pica		
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		

CARACTERISTICAS GENERALES

SERVICIOS PÚBLICOS		RESTRICCIONES		ESTRATO	
ACUEDUCTO		VIALES	X	1	
ALCANTARILLADO		SERVIDUMBRES		2	
ENERGÍA ELÉCTRICA		RETIRO QUEBRADA		3	
ALUMBRADO		INSTITUCIONALES		4	X
TELEFONÍA		PATRIMONIALES		5	
GAS NATURAL		AMBIENTALES		6	
BANDA ANCHA/TELEVISION					

ESTADO DE LAS VÍAS

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

CARACTERISTICAS DE LA ZONA

TOPOGRAFÍA:

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

DESCRIPCIÓN DEL LOTE:

FRENTE	80
FONDO	60
ÁREA	4725 m^2

RELACIÓN FRENTE-FONDO: 1 : 1,333333333

FORMA DE LOTES PREDOMINANTE:

RECTANGULAR	X
IRREGULAR	

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

CONSOLIDACIÓN ZONA	2
POTENCIAL DE DESARROLL	3
IMPACTOS AMBIENTALES	1

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.

ANÁLISIS DEL PREDIO Y LA ZONA

USO ACTUAL DEL PREDIO

VIVIENDA		INSTITUCIONAL	
COMERCIO		OTRO, CUAL?	X
SERVICIOS (OFICINA)		AGROPECUARIO	

CARACTERISTICAS

NUMERO DE PISOS: 0

DESCRIPCIÓN DEL USO Ó USOS: El predio se encuentra cultivado, para lo cual muestra un montaje Transitorio de cubrimiento del cultivo.

USO DE LA ZONA

VIVIENDA [ ] COMERCIO [ ] MIXTO [X] SERVICIOS [ ] OTRO [ ] CUÁ RESIDENCIAL Y AGROPECUARIO

AVALÚO

CONSIDERACIONES GENERALES PARA LA DETERMINACIÓN DEL VALOR:

En el entorno inmediato existe el uso residencial en parcelaciones con lotes con áreas entre 2.000 y 2.500 m², como es la parcelación Normandía, desplazando el uso agropecuario. Por su ubicación y topografía se considera que tiene vocación para albergar este uso, de acuerdo con la presión urbanística existente. Para la valoración se usa el metodo comparativo o de mercado, y se toman predios de su entorno inmediato y otros sectores, que por sus condiciones de ubicación, topografía y norma, se consideran comparables y que pueden tener similar potencial de desarrollo

VALOR FINAL

DIRECCIÓN	ÁREA	VALOR METRO CUADRADO
A 2 km costado izquierdo sobre via Tablazo- La Pica	4725	$ 115.000

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

La ubicación del predio con respecto al corredor suburbano de la via Llanogrande y la facilidad de acceso, hace que el sector sea atractivo para el uso residencial dándose en el entorno el desarrollo de conjuntos de vivienda campestre con portería, de similares caracteristicas al punto analizado

Observaciones Finales: Lote rural en poligono de Manejo Agropecuario, el cual permite actualmente tiene un sembrado, con acceso por medio de los predios vecinos, lo que actualmente se considera su mayor y mejor uso, valorado en $115.000 x m²

FIRMA DEL AVALUADOR
JUAN JOSE BOTERO RAMIREZ
RNA No. 3347

NOMBRE DEL AVALUADOR	JUAN JOSE BOTERO RAMIREZ	AVALÚO No.	LPR-IAV-1584-2017
FECHA DEL INFORME	14 DE DICIEMBRE DE 2107	CODIGO	332
DIRECCIÓN APROXIMADA	A 2 km costado izquierdo sobre vía Tablazo- La Pica		
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		

DETERMINACIÓN DEL VALOR

ESTUDIO DE MERCADO

OFERTA	DIRECCIÓN	VALOR TOTAL DEPURADO	ÁREA	VALOR m²	DESCRIPCIÓN	FUENTE
1	Tablacito Cod 2428 Sueños y Tierras	$ 2.185.000.000	16.538	$ 116.701	Finca con casa sencilla y lote con excelente topografia. Tiene agua en lindero	Propiedad en venta en categoria pendiente por proceso judicial
2	El Tablacito Cod. 24A266 antes de subir a Sierra Alta	$ 874.000.000	3.800	$ 112.566	Finca con casa buena, lote plano y ondula y bien vecindado	http://www.vendopropiedadraiz.com/24A266
3	El Tablazo SyT Cod. 2455	$ 1.311.000.000	7.100	$ 116.127	Finca cerca a iglesia de Tablazo, con lote ondulado, facil acceso y buena privacidad	http://www.suenosytierras.com/detallePropiedad.php?codigoPropiedad=2455
PROMEDIO				$ 115.131		
DESVIACIÓN ESTÁNDAR				2240,14821		
COEFICIENTE DE VARIACIÓN				2%		
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA				-1,604920862		
LÍMITE SUPERIOR				$ 117.371		
LÍMITE INFERIOR				$ 112.891	VALOR ADOPTADO	$ 115.000

FIRMA DEL AVALUADOR

RNA No. 3347

ESTUDIO PARA DETERMINAR EL EFECTO PLUSVALIA POR LA REVISIÓN DEL POT
DEL MUNICIPIO DE RIONEGRO

FORMATO DE AVALUO DE PUNTOS MUESTRA

La Lonja

NOMBRE DEL AVALUADOR	SANTIAGO PALACIO RAMIREZ	AVALUO No.	LPR-IAV-1601-2017
FECHA DE LA VISITA	10/12/2017	CODIGO PUNTO	360
FECHA DEL INFORME	14/12/2017	TIPO AVALUO	COMERCIAL PUNTO MUESTRA
SOLICITANTE	SECRETARIA DE PLANEACIÓN	VIGENCIA DEL AVALÚO	1 AÑO

Rionegro

INFORMACIÓN GENERAL

DIRECCIÓN APROXIMADA	1,2 km desde Via Rionegro - La Ceja	MATRICULA INMOBILIARIA	7137
BARRIO	SAN ANTONIO	COMUNA / VEREDA	SAN ANTONIO
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA	AREA LOTE	11959 m2
LOCALIZACIÓN PUNTO		854231 - 1169116	
USO ACTUAL	Residencial	TRANSPORTE PÚBLICO	No tiene

CARTOGRAFIA (Sector correspondiente al punto)

ASPECTOS NORMATIVOS DE LA ZONA

CLASE DE SUELO

URBANO		EXPANSIÓN URBANA		PROTECCIÓN	
RURAL	X	SUBURBANO		CORREDOR SUBURBANO	

NORMA (POLIGONO)	Residencial
USO PRINCIPAL / COMPLEMENTARI	Vivienda. / Comercio Minorista, Servicios Mercantiles e Industria Artesanal
USOS RESTRINGIDOS/PROHIBIDOS	
FUENTE	ACUERDO 056 DE 2011

DESCRIPCION NORMATIVIDAD

DENSIDAD			INDICE DE CONSTRUCCION	N/A		INDICE DE OCUPACIÓN	
CESION A %	22%	CESION B %	32%	CESION C %	1%	PATIO/SOLAR	
AFECTACIONES			RETIRO VIAL				
FUENTE:	ACUERDO 056 DE 2011 Y GEOPORTAL DEL MUNICIPIO DE RIONEGRO						
ALTURA	ALTURA SEGÚN NORM.		PISO(S)	ALTURA PREDOMINANTE		PISO(S)	

REGISTRO FOTOGRAFICO

PUNTO

VISTA GENERAL

OBSERVACIONES

Valoración de predio en poligono con uso Residencial con un hecho generador de Mayor Aprovechamiento

SANTIAGO PALACIO RAMIREZ
RNA No. 3334

NOMBRE DEL AVALUADOR	SANTIAGO PALACIO RAMIREZ	AVALÚO No.	LPR-IAV-1601-2017
FECHA DEL INFORME	14/12/2017	CÓDIGO	360
DIRECCIÓN DEL APROXIMADA	1,2 km desde Vía Rionegro - La Ceja		
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		

CARACTERISTICAS GENERALES

SERVICIOS PÚBLICOS		RESTRICCIONES		ESTRATO	
ACUEDUCTO	X	VIALES		1	
ALCANTARILLADO		SERVIDUMBRES		2	
ENERGÍA ELÉCTRICA	X	RETIRO QUEBRADA		3	
ALUMBRADO	X	INSTITUCIONALES		4	X
TELEFONÍA	X	PATRIMONIALES		5	
GAS NATURAL		AMBIENTALES		6	
BANDA ANCHA/TELEVISION					

ESTADO DE LAS VÍAS

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

CARACTERISTICAS DE LA ZONA

TOPOGRAFÍA:

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

DESCRIPCIÓN DEL LOTE:

FRENTE	88
FONDO	123
ÁREA	11959 m^2

RELACIÓN FRENTE-FONDO: 1 : 0,715447154

FORMA DE LOTES PREDOMINANTE:

RECTANGULAR	
IRREGULAR	X

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

CONSOLIDACIÓN ZONA	4
POTENCIAL DE DESARROLL(	2
IMPACTOS AMBIENTALES	3

METODOLOGIA 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.

ANALISIS DEL PREDIO Y LA ZONA

USO ACTUAL DEL PREDIO

VIVIENDA		INSTITUCIONAL	
COMERCIO		OTRO, CUÁL?	X
SERVICIOS (OFICINA)		sin uso	

CARACTERÍSTICAS

NÚMERO DE PISOS ☐

DESCRIPCIÓN DEL USO Ó USOS: Predio sin uso aparente

USO DE LA ZONA

VIVIENDA [X] COMERCIO ☐ MIXTO ☐ SERVICIOS ☐ OTRO ☐ CUÁ

AVALUO

CONSIDERACIONES GENERALES PARA LA DETERMINACIÓN DEL VALOR:

Se determina el valor m2 por metodo comparativo de mercado, tomando muestras de mercado dentro del mismo poligono, con el mismo uso y tamaño similar, adicionalmente se todas las muestras son homogenizadas por area de acuerdo a la formula del IBAPE.

VALOR FINAL

DIRECCIÓN	ÁREA	VALOR METRO CUADRADO
1,2 km desde Vía Rionegro - La Ceja	11959 m2	$ 119.000

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

Observaciones Finales

FIRMA DEL AVALUADOR
SANTIAGO PALACIO RAMIREZ
RNA No. 3334

NOMBRE DEL AVALUADOR	SANTIAGO PALACIO RAMIREZ	AVALÚO No.	LPR-IAV-1601-2017
FECHA DEL INFORME	14/12/2017	CODIGO	360
DIRECCIÓN APROXIMADA	1,2 km desde Vía Rionegro - La Ceja		
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		

DETERMINACIÓN DEL VALOR

ESTUDIO DE MERCADO

OFERTAS	DIRECCIÓN	VALOR TOTAL DEPURADO	ÁREA	VALOR m²	DESCRIPCIÓN	FUENTE
C40	SAN ANTONIO	$ 606.000.000	5800	$ 120.155	Finca en rionegro ubicada en ojo de agua, el lote se vende completo, pero el comprador lo puede subdividir en 4 lotes. Venta de finca en LLanogrande Hermosa finca en LLanogrande con mucho verde, casa principal y casa de mayordomo, plana.	https://www.icasas.com.co/inmueble/670560
C41	SAN ANTONIO	$ 342.000.000	2500	$ 126.266	Propiedad con 5 matriculas inmobiliarias y casa de tapia.	http://porcuadras.net/propiedad/hermoso-lote-con-casa-en-tapia-rionegro-oriente-antioqueno/?rid=6731513
C42	SAN ANTONIO	$ 342.000.000	3000	$ 109.440	Finca con 5 alcobas, sala , salón comedor, cocina integral, 3 baños, 3 baños, 4 closet, piso vitrificado, 2 balcones, garaje para 13 vehículos, piscina, zonas verdes, chimenea, casa mayordomo, kiosko..	https://www.fincaraiz.com.co/finca-en-venta/rionegro/vereda_ojo_agua-det-2921071.aspx
PROMEDIO				$ 118.621		
DESVIACIÓN ESTÁNDAR				$ 8.518		
COEFICIENTE DE VARIACIÓN				7,18%		
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA				-0,784		
LÍMITE SUPERIOR				$ 127.138		
LÍMITE INFERIOR				$ 110.103	VALOR ADOPTADO	$ 119.000

SANTIAGO PALACIO RAMIREZ
RNA No. 3334

FORMATO DE AVALUO DE PUNTOS MUESTRA

La Lonja

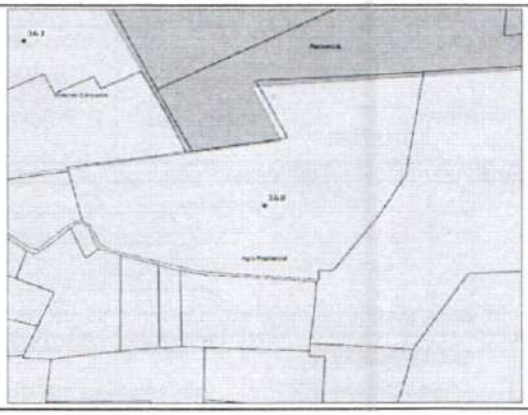
NOMBRE DEL AVALUADOR	SANTIAGO PALACIO RAMIREZ	AVALUO No.	LPR-IAV-1609-2017
FECHA DE LA VISITA	20/03/2017	CODIGO PUNTO	368
FECHA DEL INFORME	19/04/2017	TIPO AVALUO	COMERCIAL PUNTO MUESTRA
SOLICITANTE	SECRETARIA DE PLANEACIÓN	VIGENCIA DEL AVALUO	1 AÑO

Rionegro

INFORMACIÓN GENERAL

DIRECCIÓN APROXIMADA	1 km desde la Via La ceja- Rionegro	MATRÍCULA INMOBILIARIA	97433
BARRIO	VILACHUAGA	COMUNA / VEREDA	VILACHUAGA
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA	ÁREA LOTE	131229 m2
LOCALIZACIÓN PUNTO		854022 - 1168073	
USO ACTUAL	Agro-Residencial	TRANSPORTE PUBLICO	No tiene

CARTOGRAFIA (Sector correspondiente al punto)



ASPECTOS NORMATIVOS DE LA ZONA

CLASE DE SUELO

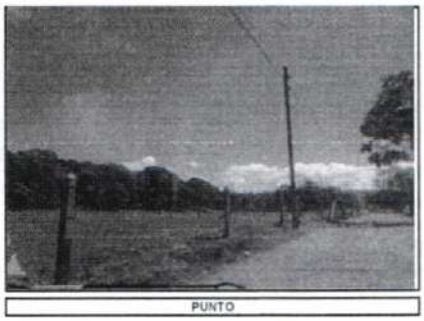
URBANO		EXPANSIÓN URBANA		PROTECCIÓN	
RURAL	X	SUBURBANO		CORREDOR SUBURBANO	

NORMA (POLIGONO)	Agro-Residencial
USO PRINCIPAL / COMPLEMENTARI	Complementarios a la vivienda. Vivienda mezclada con actividades agricolas y forestales en parcelaciones. Vivienda, servicios y comercio.
USOS RESTRINGIDOS/PROHIBIDOS	La industria. Floricultivos
FUENTE	ACUERDO 056 DE 2011

DESCRIPCION NORMATIVIDAD

DENSIDAD	3 viv/ha parc. 4 viv/ha cond	INDICE DE CONSTRUCCION	N/A	INDICE DE OCUPACIÓN	80% (A,N)
CESION A %		CESION B % 15%	CESION C % 2%	PATIO/SOLAR N/A	
AFECTACIONES		RETIRO VIAL			
FUENTE	ACUERDO 056 DE 2011 Y GEOPORTAL DEL MUNICIPIO DE RIONEGRO				
ALTURA	ALTURA SEGÚN NORM 2 Viv Parc, 3 Viv Cond, 3 PISO(S)	ALTURA PREDOMINANTE 1 PISO(S)			

REGISTRO FOTOGRAFICO



PUNTO

VISTA GENERAL

OBSERVACIONES

Valoración de predio en polígono con uso Agro-Residencial con un hecho generador de Mayor Aprovechamiento

SANTIAGO PALACIO RAMIREZ
RNA No. 3334

NOMBRE DEL AVALUADOR	SANTIAGO PALACIO RAMIREZ	AVALÚO No.	LPR-IAV-1609-2017
FECHA DEL INFORME	19/04/2017	CÓDIGO	368
DIRECCIÓN DEL APROXIMADA	1 km desde la Vía La ceja- Rionegro		
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		

CARACTERISTICAS GENERALES

SERVICIOS PÚBLICOS		RESTRICCIONES		ESTRATO	
ACUEDUCTO	X	VIALES		1	
ALCANTARILLADO		SERVIDUMBRES		2	
ENERGÍA ELÉCTRICA	X	RETIRO QUEBRADA		3	
ALUMBRADO	X	INSTITUCIONALES		4	X
TELEFONÍA	X	PATRIMONIALES		5	
GAS NATURAL		AMBIENTALES		6	
BANDA ANCHA/TELEVISION					

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

CARACTERISTICAS DE LA ZONA

TOPOGRAFÍA:		DESCRIPCIÓN DEL LOTE:		FORMA DE LOTES PREDOMINANTE:	
PLANA < 3%	X	FRENTE	170		
SUAVE 3-5%		FONDO	513		
MEDIA 5-10%		ÁREA	3855 m^2	RECTANGULAR	
FUERTE 10-25%		RELACIÓN FRENTE-FONDO:		IRREGULAR	X
ESCARPADA >25%		1 :	0,331384016		

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

CONSOLIDACIÓN ZONA	2
POTENCIAL DE DESARROLL	4
IMPACTOS AMBIENTALES	2

METODOLOGÍA EMPLEADA PARA LA VALORACIÓN

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO	X	OTRO	CUÁL? DESCRIBA
MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS O INGRESOS			
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.

ANÁLISIS DEL PREDIO Y LA ZONA

USO ACTUAL DEL PREDIO			CARACTERISTICAS	
VIVIENDA	X	INSTITUCIONA	NUMERO DE PISOS 1	DESCRIPCIÓN DEL USO O USOS
COMERCIO		OTRO, CUÁL?		Residencial Parcelación La Juanita
SERVICIOS (OFICINA)				

USO DE LA ZONA
VIVIENDA [X] COMERCIO [ ] MIXTO [ ] SERVICIOS [ ] OTRO [ ] CUÁ

AVALUO

CONSIDERACIONES GENERALES PARA LA DETERMINACIÓN DEL VALOR:

Se determina el valor m2 por metodo comparativo de mercado, tomando muestras de mercado dentro del mismo poligono, con el mismo uso y tamaño similar y se aplica un factor de homogenización por área de acuerdo a la formula de IBAPE.

VALOR FINAL

DIRECCIÓN	ÁREA	VALOR METRO CUADRADO
1 km desde la Vía La ceja- Rionegro	131229 m2	$ 131.000

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

Observaciones Finales

FIRMA DEL AVALUADOR
SANTIAGO PALACIO RAMIREZ
RNA No. 3334

NOMBRE DEL AVALUADOR	SANTIAGO PALACIO RAMIREZ	AVALÚO No.	LPR-IAV-1609-2017
FECHA DEL INFORME	19/04/2018	CODIGO	368
DIRECCIÓN APROXIMADA	1 km desde la Vía La ceja- Rionegro		
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		

DETERMINACIÓN DEL VALOR

ESTUDIO DE MERCADO

OFERTAS	DIRECCIÓN	VALOR TOTAL DEPURADO	ÁREA	VALOR m²	DESCRIPCIÓN	FUENTE
F92	VILACHUAGA	$ 3.792.400.000	24430	$ 122.636	El lote tiene una explanación de	Oriente Raíz ref 2669
C27	VILACHUAGA	$ 21.600.000.000	160000	$ 134.325	consta de un area de 10.000 metros	Espacio Urbano 315407
C28	LLANOGRANDE	$ 13.500.000.000	88000	$ 135.000	LOTE UBICADO EN EL MUNICIPIO DE	Espacio Urbano 336074

PROMEDIO	$ 130.654		
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	$ 6.952		
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	5,32%		
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA	-1,714		
LÍMITE SUPERIOR	$ 137.605		
LÍMITE INFERIOR	$ 123.702	VALOR ADOPTADO	$ 131.000

SANTIAGO PALACIO RAMIREZ
RNA No. 3334

ESTUDIO PARA DETERMINAR EL EFECTO PLUSVALIA POR LA REVISIÓN DEL POT
DEL MUNICIPIO DE RIONEGRO

FORMATO DE AVALUO DE PUNTOS MUESTRA

La Lonja

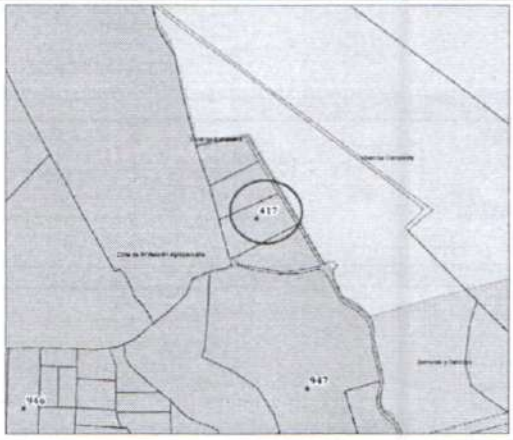
NOMBRE DEL AVALUADOR	JUAN JOSE BOTERO RAMIREZ	AVALUO No.	LP-IAV-1626-2017
FECHA DE LA VISITA	10 DE OCTUBRE DE 2017	CODIGO PUNTO	417
FECHA DEL INFORME	14 DE DICIEMBRE DE 2017	TIPO AVALUO	COMERCIAL PUNTO MUESTRA
SOLICITANTE	SECRETARIA DE PLANEACIÓN	VIGENCIA DEL AVALUO	1 AÑO

Rionegro

INFORMACIÓN GENERAL

DIRECCIÓN APROXIMADA	Entrando 550 m a derecha sobre vía Llanogrande- Don Diego	MATRICULA INMOBILIARIA	020- 48152
BARRIO	Area Rural	COMUNA / VEREDA	Guayabito
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA	ÁREA LOTE	7396
LOCALIZACIÓN PUNTO	COORDENADAS 6° 7'19.81"N 75°26'21.06"O/ 2.108 m.s.n.m.		
USO ACTUAL	Vivienda campestre	TRANSPORTE PÚBLICO	Transporte Urbano y Taxis

CARTOGRAFIA (Sector correspondiente al punto)



ASPECTOS NORMATIVOS DE LA ZONA

CLASE DE SUELO

URBANO		EXPANSIÓN URBANA		PROTECCIÓN	X
RURAL	X	SUBURBANO		CORREDOR SUBURBANO	

NORMA (POLIGONO)	ZONA DE MANEJO AGROPECUARIO
USO PRINCIPAL / COMPLEMENTARI	Turismo: Ecoturismo, Etnoturismo, Agroturismo, Acuaturismo/Producción y mejoramiento de actividad agropecuaria, y complementarios a la actividad agrico
USOS RESTRINGIDOS/PROHIBIDOS	Industria, Parcelación campestre y condominio
FUENTE	ACUERDO 056 DE 2.011 (POT VIGENTE)

DESCRIPCION NORMATIVIDAD

DENSIDAD	Vivienda unifamiliar 1 viv/ha A.B.		INDICE DE CONSTRUCCION	No aplica		INDICE DE OCUPACIÓN	30% AB otros usos
CESION A %	Para vias terciarias	CESION B %	Espacio público- Red ecológica	CESION C %	Equipamiento Centro Poblado	PATIO/SOLAR	No Aplica
AFECTACIONES				RETIRO VIAL			
FUENTE:	ACUERDO 056 DE 2.011 (POT VIGENTE)						
ALTURA	ALTURA SEGÚN NORM. 2 PISO(S)			ALTURA PREDOMINANTE 1 PISO(S)			

REGISTRO FOTOGRAFICO

PUNTO 417

VISTA GENERAL

OBSERVACIONES: Lote que hace parte de subdivisión predial de 4 lotes para vivienda campestre, con topografia plana. El hecho generador es MAYOR APROVECHAMIENTO

FIRMA
JUAN JOSE BOTERO RAMIREZ
RNA No. 3347

NOMBRE DEL AVALUADOR	JUAN JOSE BOTERO RAMIREZ	AVALÚO No.	LPR-IAV-1626-2017
FECHA DEL INFORME	14 DE DICIEMBRE DE 2017	CÓDIGO	417
DIRECCIÓN DEL APROXIMADA	Entrando 550 m a derecha sobre via Llanogrande- Don Diego		
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		

CARACTERISTICAS GENERALES

SERVICIOS PÚBLICOS		RESTRICCIONES		ESTRATO		ESTADO DE LAS VÍAS			
						TIPO DE VIA:		ESPECIFICACIONES VIA	
ACUEDUCTO	X	VIALES	X	1		PRIMARIA		PAVIMENTO	
ALCANTARILLADO		SERVIDUMBRES		2		SECUNDARIA		BASE GRANULAR	
ENERGÍA ELÉCTRICA	X	RETIRO QUEBRADA		3		TERCIARIA	X	SUB-BASE GRANULAR	X
ALUMBRADO	X	INSTITUCIONALES		4	X	ARTERIA MAYOR		DESTAPADA (TIERRA)	
TELEFONÍA	X	PATRIMONIALES		5		ARTERIA MENOR		RIELES	
GAS NATURAL		AMBIENTALES	X	6		COLECTORA MAYOR		SERVIDUMBRE	
BANDA ANCHA/TELEVISION	X					COLECTORA MENOR			
						PEATONAL			

CARACTERISTICAS DE LA ZONA

TOPOGRAFÍA:		DESCRIPCIÓN DEL LOTE:			FORMA DE LOTES PREDOMINANTE:		CALIFIQUE: (1:MUY BAJO - 5:MUY ALTO)	
PLANA < 3%	X	FRENTE	60		RECTANGULAR	X	CONSOLIDACIÓN ZONA	2
SUAVE 3-5%		FONDO	120		IRREGULAR		POTENCIAL DE DESARROLL	2
MEDIA 5-10%		ÁREA	7396	m^2			IMPACTOS AMBIENTALES	2
FUERTE 10-25%		RELACIÓN FRENTE-FONDO:						
ESCARPADA >25%		1	:	0,5				

METODOLOGÍA EMPLEADA PARA LA VALORACIÓN

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO	X	OTRO	CUÁL? DESCRIBA
MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS O INGRESOS			
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.

ANÁLISIS DEL PREDIO Y LA ZONA

USO ACTUAL DEL PREDIO

VIVIENDA	X	INSTITUCIONAL		NÚMERO DE PISOS	
COMERCIO		OTRO, CUÁL?			
SERVICIOS (OFICINA)					

CARACTERISTICAS

DESCRIPCIÓN DEL USO O USOS
Se accede a través de vía que entra a cultivo, que además da acceso a otras 3 parcelas

USO DE LA ZONA

VIVIENDA [ ] COMERCIO [ ] MIXTO [X] SERVICIOS [ ] OTRO [ ] CUÁ RESIDENCIAL Y FLORICULTIVO

AVALÚO

CONSIDERACIONES GENERALES PARA LA DETERMINACIÓN DEL VALOR:

Se aplico el método comparativo o de mercado, con muestras sobre vía Rionegro- El Retiro, y a pocos metros adentro de la misma , con diferencias en topografía y áreas, las cuales son homogenizadas con factor de comercialización, de acuerdo con ofertantes, y se obtiene un valor de $120.000 x m². Se considera un sector con consolidación media y que a pesar de su buena ubicación no tiene una vocación diferente a vivienda campestre, por lo que se concluye que tiene un potencial de desarrollo medio.

VALOR FINAL

DIRECCIÓN	ÁREA	VALOR METRO CUADRADO
Entrando 550 m a derecha sobre via Llanogrande- Don Diego	7396	$ 120.000

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

Se destaca su ubicación central y el area, lo que se considera comparable con los predios para la construcción de vivienda campestre que se vienen demandando en la región

Observaciones Finales: Lote rural en poligono de Manejo Agropecuario con desarrollo de vivienda campestre, el cual se considera su mayor y mejor uso, valorado en $120.000 x m²

FIRMA DEL AVALUADOR
JUAN JOSE BOTERO RAMIREZ
RNA No. 3347

NOMBRE DEL AVALUADOR	JUAN JOSE BOTERO RAMIREZ	AVALÚO No.	LPR-IAV-1626-2017
FECHA DEL INFORME	14 DE DICIEMBRE DE 2017	CODIGO	417
DIRECCIÓN APROXIMADA	Entrando 550 m a derecha sobre vía Llanogrande- Don Diego		
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		

DETERMINACIÓN DEL VALOR

ESTUDIO DE MERCADO

OFERTA	DIRECCIÓN	VALOR TOTAL DEPURADO	ÁREA	VALOR m²	DESCRIPCIÓN	FUENTE
1	Finca frente a Serenata Paisa Lote Alto	$ 750.500.000	4.000	$ 119.225	Finca sobre corredor de servicios con lote con topografia ondulada y pendiente. - 3108213717	Oferta Actual sobre via uso residencial por topografia- Corredor de servicios
2	Lote frente al Mall La Fe	$ 929.700.000	7.380	$ 125.976	Lote con topografia ondulada con frente sobre via La Fe- Carabanchel - 3217239381	Oferta Actual sobre via uso residencial
3	Sector Eafit Cod. OL120 Adolfo Villegas	$ 950.000.000	8.400	$ 113.095	Oferta - 3223101	https://www.adolfovillegasinmobiliaria.com/22/inmuebles/terreno-sector-eafit-rionegro-inmobiliaria
PROMEDIO				$ 119.432		
DESVIACIÓN ESTÁNDAR				6442,679143		
COEFICIENTE DE VARIACIÓN				5%		
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA				0,144398141		
LÍMITE SUPERIOR				$ 125.875		
LÍMITE INFERIOR				$ 112.989	VALOR ADOPTADO	$ 120.000

FIRMA DEL AVALUADOR

RNA No. 3347

ESTUDIO PARA DETERMINAR EL EFECTO PLUSVALIA POR LA REVISIÓN DEL POT
DEL MUNICIPIO DE RIONEGRO

FORMATO DE AVALUO DE PUNTOS MUESTRA

La Lonja

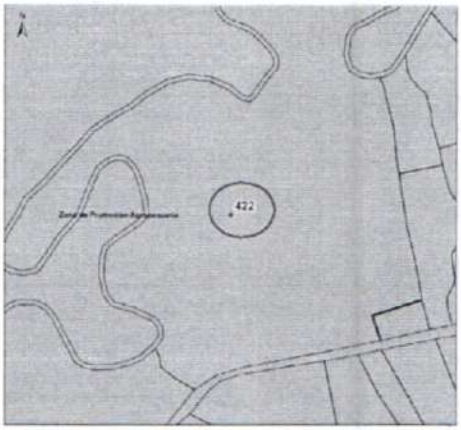
NOMBRE DEL AVALUADOR	JUAN JOSE BOTERO RAMIREZ	AVALUO No.	LPRIAV-1629-2017
FECHA DE LA VISITA	OCTUBRE 15 DE 2017	CODIGO PUNTO	422
FECHA DEL INFORME	14 DE DICIEMBRE DE 2017	TIPO AVALUO	COMERCIAL PUNTO MUESTRA
SOLICITANTE	SECRETARIA DE PLANEACIÓN	VIGENCIA DEL AVALUO	1 AÑO

Rionegro

INFORMACIÓN GENERAL

DIRECCIÓN APROXIMADA	Sobre la vía Llanogrande-Retiro a 2,8 km del Complex	MATRICULA INMOBILIARIA	020-41306
BARRIO	Area Rural	COMUNA / VEREDA	Guayabito
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA	AREA LOTE	184090
LOCALIZACIÓN PUNTO	COORDENADAS 6° 7'10.84"N 75°26'52.01"O/ 2.107 m.s.n.m.		
USO ACTUAL	Explotación agropecuaria y mineral	TRANSPORTE PUBLICO	Transporte Urbano e Intermunicipal

CARTOGRAFIA (Sector correspondiente al punto)



ASPECTOS NORMATIVOS DE LA ZONA

CLASE DE SUELO

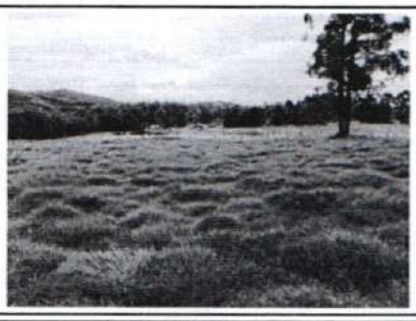
URBANO		EXPANSIÓN URBANA		PROTECCIÓN	X
RURAL	X	SUBURBANO		CORREDOR SUBURBANO	

NORMA (POLIGONO)	ZONA DE MANEJO AGROPECUARIO
USO PRINCIPAL / COMPLEMENTARI	urismo: Ecoturismo, Etnoturismo, Agroturismo, Acuaturismo/Producción y mejoramiento de actividad agropecuaria, y complementarios a la actividad agricol
USOS RESTRINGIDOS/PROHIBIDOS	Industria, Parcelación campestre y condominio
FUENTE	ACUERDO 056 DE 2.011 (POT VIGENTE)

DESCRIPCION NORMATIVIDAD

DENSIDAD	Vivienda unifamiliar 1 vivi/ha A.B.		INDICE DE CONSTRUCCION	No aplica		INDICE DE OCUPACIÓN	30% AB otros usos
CESION A %	Para vias terciarias	CESION B %	Espacio público- Red ecológica	CESION C %	Equipamiento Centro Poblado	PATIO/SOLAR	No Aplica
AFECTACIONES				RETIRO VIAL			
FUENTE:	ACUERDO 056 DE 2.011 (POT VIGENTE)						
ALTURA	ALTURA SEGÚN NORM.	2	PISO(S)		ALTURA PREDOMINANTE	1	PISO(S)

REGISTRO FOTOGRAFICO



PUNTO 422

VISTA GENERAL

OBSERVACIONES Es un lote ubicado sobe vía de primer orden que comunica Rionegro con Tiene una topografía plana y afectación por retiro a rio Negro, El Retiro. futuro parque lineal. El hecho generador es CAMBIO EN CLASIFICACION DE USO RURAL A SUBURBANIO

FIRMA

JUAN JOSE BOTERO RAMIREZ
RNA No. 3347

HOJA 1 DE 3

NOMBRE DEL AVALUADOR	JUAN JOSE BOTERO RAMIREZ	AVALÚO No.	LPR-IAV-1629-2017
FECHA DEL INFORME	14 DE DICIEMBRE DE 2017	CÓDIGO	422
DIRECCIÓN DEL APROXIMADA	Sobre la vía Llanogrande-Retiro a 2,8 km del Complex		
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		

CARACTERISTICAS GENERALES

SERVICIOS PÚBLICOS		RESTRICCIONES		ESTRATO	
ACUEDUCTO	X	VIALES		1	
ALCANTARILLADO		SERVIDUMBRES		2	
ENERGÍA ELÉCTRICA	X	RETIRO QUEBRADA	X	3	
ALUMBRADO	X	INSTITUCIONALES		4	X
TELEFONÍA	X	PATRIMONIALES		5	
GAS NATURAL		AMBIENTALES	X	6	
BANDA ANCHA/TELEVISION	X				

ESTADO DE LAS VÍAS

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

CARACTERISTICAS DE LA ZONA

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

DESCRIPCIÓN DEL LOTE:

FRENTE	350
FONDO	380
ÁREA	184090 m^2
RELACIÓN FRENTE-FONDO:	1 : 0,921052632

FORMA DE LOTES PREDOMINANTE:	
RECTANGULAR	
IRREGULAR	X

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

CONSOLIDACIÓN ZONA	2
POTENCIAL DE DESARROLL	3
IMPACTOS AMBIENTALES	3

METODOLOGIA 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.

ANÁLISIS DEL PREDIO Y LA ZONA

USO ACTUAL DEL PREDIO

VIVIENDA		INSTITUCIONAL	
COMERCIO		OTRO, CUÁL?	X
SERVICIOS (OFICINA)		AGROPECUARIO	

CARACTERÍSTICAS

NUMERO DE PISOS: 1

DESCRIPCIÓN DEL USO Ó USOS: Se observa que hubo explotación del subsuelo y actualmente tiene pastos para ganadería en menor escala. A pesar de las afectaciones por el rio se considera que tiene buen potencial

USO DE LA ZONA

VIVIENDA [ ] COMERCIO [ ] MIXTO [X] SERVICIOS [ ] OTRO [ ] CUÁ AGRIPECUARIO Y RESIDENCIAL

AVALUO

CONSIDERACIONES GENERALES PARA LA DETERMINACIÓN DEL VALOR:

Se aplico el método comparativo o de mercado, con muestras sobre la vía Rionegro- El Retiro, las cuales se consideran comparables, principalmente por la ubicación sobre vía de primer orden, con diferencias en topografía y área, las cuales son homogenizadas con factores por comparación de tamaño, con lo cual se obtiene un valor de $122.000 x m^2. Se considera un sector con consolidación media y que a pesar de su buena ubicación no tiene una vocación diferente a agropecuaria y vivienda campestre, por lo que se concluye que tiene un potencial de desarrollo medio.

VALOR FINAL

DIRECCIÓN	ÁREA	VALOR METRO CUADRADO
Sobre la vía Llanogrande-Retiro a 2,8 km del Complex	184090	$ 122.000

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

Observaciones Finales: Lote rural en polígono de Manejo Agropecuario para desarrollo de vivienda campestre, el cual se considera su mayor y mejor uso, valorado en $122.000 x m^2

FIRMA DEL AVALUADOR
JUAN JOSE BOTERO RAMIREZ
RNA No. 3347

NOMBRE DEL AVALUADOR	JUAN JOSE BOTERO RAMIREZ	AVALÚO No.	LPR-IAV-1629-2017
FECHA DEL INFORME	14 DE DICIEMBRE DE 2017	CODIGO	422
DIRECCIÓN APROXIMADA	Sobre la vía Llanogrande-Retiro a 2,8 km del Complex		
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		

DETERMINACIÓN DEL VALOR

ESTUDIO DE MERCADO

OFERTA	DIRECCIÓN	VALOR TOTAL DEPURADO	ÁREA	VALOR m²	DESCRIPCIÓN	FUENTE
1	Finca frente a Serenata Paisa Lote Alto	$ 750.500.000	4.000	$ 119.225	Finca sobre corredor de servicios con lote con topografia ondulada y pendiente.	Oferta Actual sobre via uso residencial por topografia- Corredor de servicios
2	Lote frente al Mall La Fe	$ 929.700.000	7.380	$ 125.976	Lote con topografia ondulada con frente sobre via La Fe- Carabanchel	Oferta Actual sobre via uso residencial
3	Sector Eafit Cod. OF337 Adolfo Villegas	$ 4.950.000.000	33.600	$ 121.494	Lote con topografia ondulada ubicado sobre via El Retiro- Llanogrande	https://www.adolfovillegasinmobiliaria.com/216/inmuebles/venta-finca-5-dormitorios-sector-eafit-rionegro-ant
PROMEDIO				$ 122.232		
DESVIACIÓN ESTÁNDAR				3435,210756		
COEFICIENTE DE VARIACIÓN				3%		
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA				0,921630848		
LÍMITE SUPERIOR				$ 125.667		
LÍMITE INFERIOR				$ 118.796	VALOR ADOPTADO	$ 122.000

FIRMA DEL AVALUADOR

RNA No.

41

FORMATO DE AVALUO DE PUNTOS MUESTRA

La Lonja

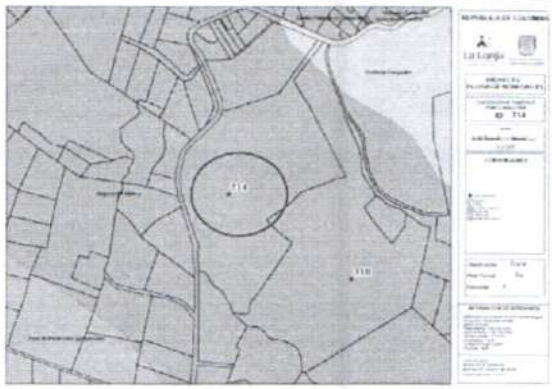
NOMBRE DEL AVALUADOR	JUAN JOSE BOTERO RAMIREZ	AVALUO No.	LP-MV-172-2017
FECHA DE LA VISITA	15 DE OCTUBRE DE 2017	CODIGO PUNTO	714
FECHA DEL INFORME	14 DE DICIEMBRE DE 2017	TIPO AVALUO	COMERCIAL PUNTO MUESTRA
SOLICITANTE	SECRETARIA DE PLANEACIÓN	VIGENCIA DEL AVALUO	1 AÑO

Rionegro

INFORMACIÓN GENERAL

DIRECCIÓN APROXIMADA	A 550 m del centro poblado del Tablazo hacia La Pica	MATRICULA INMOBILIARIA	020-77119
BARRIO	Area Rural	COMUNA / VEREDA	El Tablazo
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA	ÁREA LOTE	73729,53
LOCALIZACIÓN PUNTO	COORDENADAS 6° 8'23.15"N 75°26'47.28"O/ 2.114 m.s.n.m.		
USO ACTUAL	Parcela con vivienda campestre construida	TRANSPORTE PUBLICO	Urbano y Taxis

CARTOGRAFIA (Sector correspondiente al punto)



ASPECTOS NORMATIVOS DE LA ZONA

CLASE DE SUELO

URBANO		EXPANSIÓN URBANA		PROTECCIÓN	X
RURAL	X	SUBURBANO		CORREDOR SUBURBANO	

NORMA (POLIGONO)	ZONA DE CATEGORIA DE PROTECCION-REGULACIÓN HIDRICA
USO PRINCIPAL / COMPLEMENTARIO	Vivienda Unifamiliar de baja densidad y servicios ambientales
USOS RESTRINGIDOS/PROHIBIDOS	Usos con impactos ambientales o urbanisticos mayores que lo que puede soportar el territorio, industria y mineria
FUENTE	ACUERDO 056 DE 2011 (POT VIGENTE)

DESCRIPCION NORMATIVIDAD

DENSIDAD	1 vivienda por cada 3 hectareas (A.B.)		INDICE DE CONSTRUCCION	No aplica		INDICE DE OCUPACIÓN	No aplica
CESION A %	Para vias terciarias	CESION B %	Espacio público-Red ecológica	CESION C %	Equipamento Centro poblado	PATIO/SOLAR	No Aplica
AFECTACIONES	Retiros a fuentes hídricas, áreas protección forestal y altas pendientes			RETIRO VIAL	15 metros a eje de vía terciaria		
FUENTE:	ACUERDO 056 DE 2011 (POT VEGENTE)						
ALTURA	ALTURA SEGÚN NORMA	2 PISO(S)		ALTURA PREDOMINANTE	1	PISO(S)	

REGISTRO FOTOGRAFICO

PUNTO 714

VISTA GENERAL

OBSERVACIONES En el predio está construida la parcelación Punta del Este, con 29 lotes en RPH, para el desarrollo de vivienda campestre. El hecho generador es MAYOR APROVECHAMIENTO

FIRMA
JUAN JOSE BOTERO RAMIREZ
RNA No. 3347

HOJA 1 DE 3

NOMBRE DEL AVALUADOR	JUAN JOSE BOTERO RAMIREZ	AVALÚO No.	LPR-IAV-1725-2017
FECHA DEL INFORME	14 DE DICIEMBRE DE 2017	CÓDIGO	714
DIRECCIÓN DEL APROXIMADA	A 550 m del centro poblado del Tablazo hacia La Pica		
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		

CARACTERISTICAS GENERALES

SERVICIOS PÚBLICOS		RESTRICCIONES		ESTRATO	
ACUEDUCTO	X	VIALES		1	
ALCANTARILLADO	X	SERVIDUMBRES		2	
ENERGÍA ELÉCTRICA	X	RETIRO QUEBRADA		3	
ALUMBRADO	X	INSTITUCIONALES		4	
TELEFONÍA	X	PATRIMONIALES		5	X
GAS NATURAL		AMBIENTALES	X	6	
BANDA ANCHA/TELEVISION	X				

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

CARACTERISTICAS DE LA ZONA

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

DESCRIPCIÓN DEL LOTE:

FRENTE	336
FONDO	307
ÁREA	73729,53 m²
RELACIÓN FRENTE-FONDO:	1 : 1,094462541

FORMA DE LOTES PREDOMINANTE:	
RECTANGULAR	
IRREGULAR	X

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

CONSOLIDACIÓN ZONA	4
POTENCIAL DE DESARROLL	4
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.

ANÁLISIS DEL PREDIO Y LA ZONA

USO ACTUAL DEL PREDIO

VIVIENDA	X	INSTITUCIONAL	
COMERCIO		OTRO, CUÁL?	
SERVICIOS (OFICINA)			

CARACTERISTICAS

NUMERO DE PISOS 2

DESCRIPCION DEL USO O USOS

Se trata de un lote con la parcelación cerrada Punta del Este, con RPH, compuesta por 29 lotes, con un porcentaje alto de casas construidas

USO DE LA ZONA

VIVIENDA [ ] COMERCIO [ ] MIXTO [X] SERVICIOS [ ] OTRO [ ] CUÁ Residencial y agropecuario

AVALUO

CONSIDERACIONES GENERALES PARA LA DETERMINACIÓN DEL VALOR:

En el inmueble de referencia se construyó una parcelación de lotes con áreas de 2.500 m² aproximadamente, con régimen RPH, que no corresponde a la norma actual del sector, más sin embargo, se viene consolidando el uso residencial en parcelaciones con lotes con áreas entre 2.000 y 2.500 m², desplazando el uso agropecuario. Se adopta entonces el método Comparativo de mercado, con muestra encontrada para la zona, para lo que se toman predios de su entorno inmediato y de otros sectores, y se hacen ajustes por comercialización del 5% al 10% según el área. Además se aplican otros factores de homogenización como es tamaño

VALOR FINAL

DIRECCIÓN	AREA	VALOR METRO CUADRADO
A 550 m del centro poblado del Tablazo hacia La Pica	73729,53	$ 126.000

PERSPECTIVAS DE COMERCIALIZACIÓN (Califíquela de 1 a 5, siendo 5 la mejor. Descríbalas) CALIFICACIÓN 4

La cercanía del sector a la zona turística y comercial de Llanogrande y el Tablazo, hace que sea atractivo para el uso residencial, dándose en el entorno el desarrollo de otros conjuntos similares con buenos resultados en comercialización

Observaciones Finales: Lote rural, por fuera del polígono de Vivienda campestre, donde se desarrolló la parcelación actual para la construcción de viviendas de habitación o recreo, que pasa a ser su mayor y mejor uso, cuyo lote urbanizado es valorado en $224.000 x m²

FIRMA DEL AVALUADOR
JUAN JOSE BOTERO RAMIREZ
RNA No. 3347

NOMBRE DEL AVALUADOR	JUAN JOSE BOTERO RAMIREZ	AVALÚO No.	LPR-IAV-1725-2017
FECHA DEL INFORME	14 DE DICIEMBRE DE 2017	CODIGO	714
DIRECCIÓN APROXIMADA	A 550 m del centro poblado del Tablazo hacia La Pica		
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		

DETERMINACIÓN DEL VALOR

ESTUDIO DE MERCADO

OFERTA	DIRECCIÓN	VALOR TOTAL DEPURADO	ÁREA	VALOR m²	DESCRIPCIÓN	FUENTE
D238	El Tablazo SYT Cod. 2295	$ 3.888.000.000	24.000	$ 128.304	Lote vecino a predio en estudio con similar topografia y 6 matriculas	Predio en Alternativas Sueños y Tierras
D239	El Tablazo SYT Cod. 2855	$ 1.033.600.000	7.300	$ 124.598	Lote con buena ubicación y topografia, con cultivo. Bien vecindado	http://www.suenosytierras.com/detallePropiedad.php?codigoPropiedad=285
D15	El Tablazo SYT Cod. 2856	$ 1.311.000.000	5.100	$ 125.055	Lote cercano a lote en estudio con casa campestre	http://www.suenosytierras.com/detallePropiedad.p

PROMEDIO	$ 125.986		
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	2020,596792		
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	1,60%		
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA	1,633104433		
LÍMITE SUPERIOR	$ 128.006		
LÍMITE INFERIOR	$ 123.965	VALOR ADOPTADO	$ 126.000

FIRMA DEL AVALUADOR

RNA No. 3347

FORMATO DE AVALUO DE PUNTOS MUESTRA

La Lonja

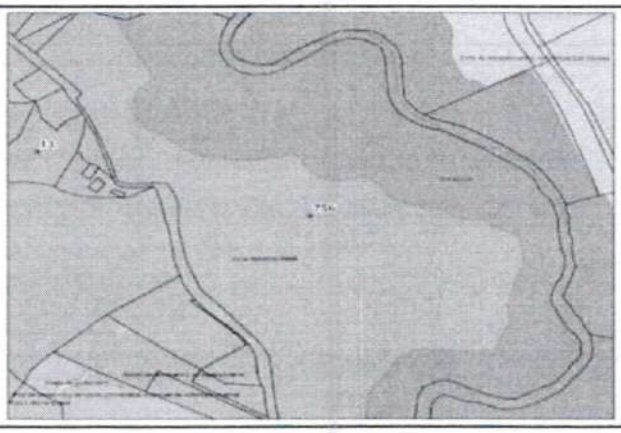
NOMBRE DEL AVALUADO	MILLER OSIRIS ESCUDERO	AVALUO No.	LPR-IAV-713-2018
FECHA DE LA VISITA	18/04/2018	CODIGO PUNTO	756
FECHA DEL INFORME	27/04/2018	TIPO AVALUO	COMERCIAL PUNTO MUESTRA
SOLICITANTE	SECRETARIA DE PLANEACIÓN DEL MUNICIPIO DE RIONEGRO	FECHA AVALÚO	27/04/2018

Rionegro

INFORMACIÓN GENERAL

DIRECCIÓN		M.I.	
BARRIO	La Laja	COMUNA / VEREDA	La Laja
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA	ÁREA LOTE (m^2)	336146,00
LOCALIZACIÓN PUNTO	COORDENADAS 6° 10'5,73"N / 75°21'59,34"O		
USO ACTUAL	AGRÍCOLA	TRANSPORTE PÚBLICO	Veredal

CARTOGRAFIA (Sector correspondiente al punto)



ASPECTOS NORMATIVOS DE LA ZONA

CLASE DE SUELO

URBANO		EXPANSIÓN URBANA		PROTECCIÓN	
RURAL	X	SUBURBANO		CORREDOR SUBURBANO	

NORMA (POLIGONO)	CN_CNS2_04
USO PRINCIPAL / COMPLEMENTARIO	Industrial manufacturera / actividades financieras y de seguros.
USOS RESTRINGIDOS/PROHIBIDOS	Recuperación de materiales (reciclaje), Actividades mercantiles
FUENTE	Acuerdo 002 del 25 de Enero de 2018

DESCRIPCIÓN NORMATIVIDAD

DENSIDAD	0 Viv/Ha		INDICE DE CONSTRUCCIÓ	N/A		INDICE DE OCUPACIÓN	30%
CESION A %	-	CESION B %	20%	CESION C %	10%	PATIO/SOLAR	20
AFECTACIONES	154.125,62			RETIRO VIAL	-		
FUENTE:	Acuerdo 002 del 25 de Enero de 2018						

ALTURA — ALTURA SEGÚN NORMA 5 PISO(S) — ALTURA PREDOMINANTE - PISO(S)

HECHO GENERADOR: MAYOR APROVECHAMIENTO

REGISTRO FOTOGRAFICO

PUNTO

VISTA GENERAL

OBSERVACIONES:

FIRMA DEL AVALUADOR — MILLER OSIRIS ESCUDERO
RAA AVAL — 79910042
ESPECIALIDADES RAA — INMUEBLES URBANOS, INMUEBLES RURALES

NOMBRE DEL AVALUADOR	MILLER OSIRIS ESCUDERO	AVALÚO No.	LPR-IAV-713-2018
FECHA DEL INFORME	27/04/2018	CÓDIGO	756
DIRECCIÓN APROXIMADA	SD		
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		

CARACTERISTICAS GENERALES

SERVICIOS PÚBLICOS		RESTRICCIONES		ESTRATO	
ACUEDUCTO	X	VIALES		1	
ALCANTARILLADO	X	SERVIDUMBRES		2	
ENERGÍA ELÉCTRICA	X	RETIRO QUEBRADA		3	
ALUMBRADO	X	INSTITUCIONALES		4	
TELEFONÍA		PATRIMONIALES		5	
GAS NATURAL		AMBIENTALES		6	
BANDA ANCHA/TELEVISION		COMPROMISOS VIALES			

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

CARACTERISTICAS DE LA ZONA

TOPOGRAFÍA:		DESCRIPCIÓN DEL LOTE:		FORMA DE LOTES PREDOMINANTE:	
PLANA < 3%		FRENTE	-		
SUAVE 3-5%	X	FONDO	-		
MEDIA 5-10%		ÁREA	336.146,43 m^2	RECTANGULAR	
FUERTE 10-25%		RELACIÓN FRENTE-FONDO:		IRREGULAR	X
ESCARPADA >25%		1 : 0			

CALIFIQUE: (1:MUY BAJO - 5:MUY ALTO)	
CONSOLIDACIÓN ZONA	3
POTENCIAL DE DESARROLLO	3
IMPACTOS AMBIENTALES	2

METODOLOGÍA EMPLEADA PARA LA VALORACIÓN

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO	
MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS O INGRESOS	
MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN	
MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL	X
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.

ANÁLISIS DEL PREDIO Y LA ZONA

USO ACTUAL DEL PREDIO

VIVIENDA ☐
COMERCIO ☐
SERVICIOS (OFICINA) ☐

INSTITUCIONAL ☐
OTRO, CUÁL? ☐

CARACTERISTICAS

NUMERO DE PISOS ☐

DESCRIPCIÓN DEL USO O USOS

USO DE LA ZONA

VIVIENDA ☐ COMERCIO ☐ MIXTO ☐ SERVICIOS ☐ OTRO ☐ CUÁ

AVALÚO

CONSIDERACIONES GENERALES PARA LA DETERMINACIÓN DEL VALOR:

Ubicación del inmueble, potencial de desarrollo, Oferta y demanda por inmuebles similares, topografía, área de lote, forma de lote, normatividad urbanística

AJUSTE IPC

VALOR FINAL

DIRECCIÓN	ÁREA	VALOR METRO CUADRADO
0	336.146	$ 248.000

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

Observaciones Finales: Se adopta el valor resultante del residual de terreno, luego de la aplicación de las normas de aprovechamiento respectivo

FIRMA DEL AVALUADOR	
NOMBRE DEL AVALUADOR	MILLER OSIRIS ESCUDERO
RAA AVAL	79910042
ESPECIALIDADES RAA	INMUEBLES URBANOS, INMUEBLES RURALES

METODO (TECNICA) RESIDUAL V10

Nº UNIDADES VIVIENDA	0,00
AREA BODEGA	13774,94
AREA COMERCIO	20662,41
AREA SERVICIOS	82649,65
PARQUEADEROS VISITANTES	2.204,00
PARQUEADEROS PRIVADOS	0,00
CESION TIPO A	67.229
CESION TIPO B	67.229
CESION TIPO C	16.116,68
AFECTACIONES (SUELO PROTEGIDO)	154.125,62
AREA NETA	114.791,18

	ÁREA BRUTA LOTE		336.146,00
NORMATIVIDAD	POLIGONO	0,00	
	DENSIDAD (viv/Ha)	4,00	viv/hec
	ALTURA	5,00	PISOS
	I.O. (PLATAFORMA)	30%	34.437,35
	I.O. (TORRE)	N/A	N/A
	AREA UTIL		80.583,41

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS	CANTIDAD	UND	VALOR PROM	TOTAL $	% / INGRESOS
INGRESOS					
VENTAS				$ 543.834.694.368	100,00%
AREA VENDIBLE SERVICIOS	66.119,72	m²	$ 5.850.000	$ 386.800.360.128	71,12%
AREA VENDIBLE COMERCIO	14.463,69	m²	$ 8.000.000	$ 115.709.509.440	21,28%
AREA VENDIBLE BODEGA	13.774,94	m²	$ 3.000.000	$ 41.324.824.800	7,60%
PARQUEADERO PRIVADO	0,00	glb	$ 30.000.000	$ 0	0,00%
TOTAL AREA VENDIBLE	80.583,41				

EGRESOS							
COSTOS DIRECTOS CONSTRUCCION						$ 240.102.588.449	44,15%
1. Adecuación y movimiento de tierras / Urbanismo			114.791,18	m²	$ 0	$ 0	0,00%
2. Vias Públicas Obligadas a Ejecutar			67.229,20	m²	$ 103.952	$ 6.988.609.798	1,29%
3 Espacio publico y equipamientos			16.116,68	m²		$ 0	0,00%
4 Pozo Septico			1,00	Und	$ 1.800.000	$ 1.800.000	0,00%
5 Otros (Planta de tratamiento aguas residuales 1 cada 8 unidades)			0,00	m²	$ 35.000.000	$ 0	0,00%
COSTOS DE CONSTRUCCION		**CDC**	**183.207,00**			**233.112.178.650,50**	
1 SERVICIOS	20%	CDC	82.649,65	m²	$ 2.044.385	$ 168.967.703.897	31,07%
COMERCIO	30%	CDC	20.662,41	m²	$ 1.437.212	$ 29.696.267.050	5,46%
BODEGA	0%	CDC	13.774,94	m²	$ 1.384.884	$ 19.076.696.223	3,51%
2 PARQUEADEROS	30,00	m²	66.120,00	m²	$ 232.479	$ 15.371.511.480	2,83%
TOTAL					$ 1.272.398		
COSTOS INDIRECTOS DE CONSTRUCCION						$ 9.437.696.029	1,74%
1. Diseños Estructurales			183.207,00	$/m²	$ 7.500	$ 1.374.052.527	0,25%
2. Estudios (Suelos, ambientales, movilidad, vias, eléctricos, hidráulicos, Topog, gas)			1,50%	% C.D CONSTR	$ 240.102.588.449	$ 3.601.538.827	1,50%
3 Presupuesto y Control			1,00%	% C.D CONSTR	$ 240.102.588.449	$ 2.401.025.884	1,00%
4 Supervision Técnica			183.207,00	$/m²	$ 11.250	$ 2.061.078.791	0,86%
HONORARIOS						$ 72.689.339.465	13,37%
1. Arquitectónicos			1,20%	% VENTAS	$ 543.834.694.368	$ 6.526.016.332	1,20%
2. Construcción			7,00%	% C.D CONSTR	$ 240.102.588.449	$ 16.807.181.191	3,09%
3. Interventoria			1,00%	% C.D CONSTR	$ 240.102.588.449	$ 2.401.025.884	0,44%
4 Gerencia			2,50%	% VENTAS	$ 543.834.694.368	$ 13.595.867.359	2,50%
5 Promoción del Proyecto			1,00%	% VENTAS	$ 543.834.694.368	$ 5.438.346.944	1,00%
6 Ventas			3,00%	% VENTAS	$ 543.834.694.368	$ 16.315.040.831	3,00%
IVA Honorarios			19,00%		$ 61.083.478.542	$ 11.605.860.923	2,13%
GASTOS DE VENTA						$ 16.315.040.831	3,00%
1. Publicidad			2,50%	% VENTAS	$ 543.834.694.368	$ 13.595.867.359	2,50%
2 Reembolsables			0,50%	% VENTAS	$ 543.834.694.368	$ 2.719.173.472	0,50%
OTROS GASTOS GENERALES - ADMINISTRATIVOS						$ 67.402.331.091	12,39%
1 Exp.de Cur. Imp. Del - Nom			1,00%	% VENTAS	$ 543.834.694.368	$ 5.438.346.944	1,00%
1.1 Impuesto Industria y Comercio			0,80%	% VENTAS	$ 543.834.694.368	$ 4.350.677.555	0,80%
2 Cesiones Obligatorias determinar en terreno o en smmlv					$ 781.242		0,00%
2.1. Cesiones Tipo A			20,00%	67.229,20		$ 0	0,00%
2.2. Cesiones Tipo B			20,00%	67.229,20	$ 248.000	$ 16.672.841.600	3,07%
2.3. Cesiones Tipo C (EQUIPAMIENTOS)				16.116,68	$ 1.186.339	$ 19.119.848.018	3,52%
3 Legales y Seguros			3,00%	% VENTAS	$ 543.834.694.368	$ 16.315.040.831	3,00%
4 Costos y Gastos de POSVENTA			1,00%	% VENTAS	$ 543.834.694.368	$ 5.438.346.944	1,00%

TOTAL INGRESOS	$ 543.834.694.368	100,00%
TOTAL EGRESOS (SIN LOTE)	$ 405.946.995.865	74,65%
UTILIDAD	$ 54.383.469.437	10,00%

TOTAL LOTE	AREA m²	VALOR m²	VALOR m² - REDONDEADO	VALOR TOTAL	% VENTAS (a)
	336.146,00	$ 248.417	$ 248.000	$ 83.504.229.066	15,35%

FORMATO DE AVALUO DE PUNTOS MUESTRA

La Lonja

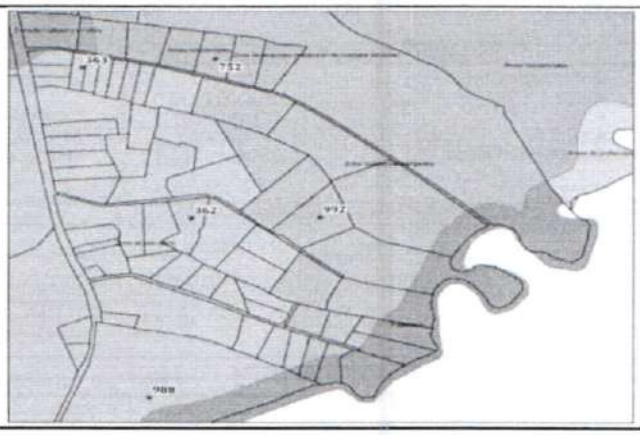
NOMBRE DEL AVALUADO	MILLER OSIRIS ESCUDERO	AVALUO No.	LPR-IAV-949-2018
FECHA DE LA VISITA	18/04/2018	CODIGO PUNTO	992
FECHA DEL INFORME	27/04/2018	TIPO AVALUO	COMERCIAL PUNTO MUESTRA
SOLICITANTE	SECRETARIA DE PLANEACIÓN DEL MUNICIPIO DE RIONEGRO	FECHA AVALÚO	27/04/2018

Rionegro

INFORMACIÓN GENERAL

DIRECCIÓN	S.D.	M.I	48412
BARRIO	San Antonio	COMUNA / VEREDA	San Antonio
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA	ÁREA LOTE (m^2)	6258,00
LOCALIZACIÓN PUNTO	COORDENADAS 6° 6'53,11"N / 75°23'9,11"O		
USO ACTUAL	RESIDENCIAL	TRANSPORTE PÚBLICO	

CARTOGRAFIA (Sector correspondiente al punto)



ASPECTOS NORMATIVOS DE LA ZONA

CLASE DE SUELO

URBANO		EXPANSIÓN URBANA		PROTECCIÓN	
RURAL	X	SUBURBANO		CORREDOR SUBURBANO	

NORMA (POLIGONO)	-
USO PRINCIPAL / COMPLEMENTARIO	Vivienda (en sus diferentes tipologias)
USOS RESTRINGIDOS/PROHIBIDOS	Actividades mercantiles
FUENTE	Acuerdo 002 del 25 de Enero de 2018

DESCRIPCION NORMATIVIDAD

DENSIDAD	3 - 4 Viv/Ha		INDICE DE CONSTRUCCIO	N/A		INDICE DE OCUPACIÓN	30%
CESION A %	-	CESION B %	20%	CESION C %	2%	PATIO/SOLAR	-
AFECTACIONES	-			RETIRO VIAL	-		
FUENTE:	Acuerdo 002 del 25 de Enero de 2018						

ALTURA — ALTURA SEGUN NORMA 3 PISO(S) — ALTURA PREDOMINANTE - PISO(S)

HECHO GENERADOR — MAYOR APROVECHAMIENTO

REGISTRO FOTOGRAFICO

PUNTO

VISTA GENERAL

OBSERVACIONES:

FIRMA DEL AVALUADOR — MILLER OSIRIS ESCUDERO

RAA AVAL — 79910042

ESPECIALIDADES RAA — INMUEBLES URBANOS, INMUEBLES RURALES

NOMBRE DEL AVALUADOR	MILLER OSIRIS ESCUDERO	AVALÚO No.	LPR-IAV-949-2018
FECHA DEL INFORME	27/04/2018	CÓDIGO	992
DIRECCIÓN APROXIMADA	SD		
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		

CARACTERISTICAS GENERALES

SERVICIOS PÚBLICOS		RESTRICCIONES		ESTRATO	
ACUEDUCTO	X	VIALES		1	
ALCANTARILLADO	X	SERVIDUMBRES		2	
ENERGÍA ELÉCTRICA	X	RETIRO QUEBRADA		3	
ALUMBRADO	X	INSTITUCIONALES		4	
TELEFONÍA		PATRIMONIALES		5	
GAS NATURAL		AMBIENTALES		6	
BANDA ANCHA/TELEVISION		COMPROMISOS VIALES			

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

CARACTERISTICAS DE LA ZONA

TOPOGRAFÍA:		DESCRIPCIÓN DEL LOTE:		FORMA DE LOTES PREDOMINANTE:		CALIFIQUE: (1:MUY BAJO - 5:MUY ALTO)	
PLANA < 3%		FRENTE				CONSOLIDACIÓN ZONA	3
SUAVE 3-5%	X	FONDO				POTENCIAL DE DESARROLLO	3
MEDIA 5-10%		ÁREA	6.258,16 m²	RECTANGULAR		IMPACTOS AMBIENTALES	2
FUERTE 10-25%		RELACIÓN FRENTE-FONDO:		IRREGULAR	X		
ESCARPADA >25%		1 : 0					

METODOLOGÍA EMPLEADA PARA LA VALORACIÓN

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

*En el caso de que el avalúo se soporte unicamente 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 existian ofertas de venta, arriendo, ni transacciones de bienes comparables al del objeto de estimación.

ANÁLISIS DEL PREDIO Y LA ZONA

USO ACTUAL DEL PREDIO			CARACTERISTICAS		
VIVIENDA		INSTITUCIONAL		NÚMERO DE PISOS		DESCRIPCIÓN DEL USO O USOS
COMERCIO		OTRO, CUÁL?				
SERVICIOS (OFICINA)						

USO DE LA ZONA

VIVIENDA [ ] COMERCIO [ ] MIXTO [ ] SERVICIOS [ ] OTRO [ ] CUA

AVALÚO

CONSIDERACIONES GENERALES PARA LA DETERMINACIÓN DEL VALOR:

Ubicación del inmueble, potencial de desarrollo, Oferta y demanda por inmuebles similares, topografía, área de lote, forma de lote, normatividad urbanística

AJUSTE IPC

VALOR FINAL

DIRECCIÓN	ÁREA m2	VALOR METRO CUADRADO
S.D.	6258	$ 247.000

PERSPECTIVAS DE COMERCIALIZACIÓN (Calif 0 **CALIFICACIÓN** 3

Observaciones Finales: Se adopta el valor resultante del residual de terreno, luego de la aplicación de las normas de aprovechamiento respectivo

FIRMA DEL AVALUADOR

NOMBRE DEL AVALUADOR: MILLER OSIRIS ESCUDERO

RAA AVAL: 79910042

ESPECIALIDADES RAA: INMUEBLES URBANOS, INMUEBLES RURALES

METODO (TECNICA) RESIDUAL V10

Nº UNIDADES VIVIENDA	3,00
AREA PROMEDIO VIVIENDA	281,61
AREA COMERCIO	1408,05
AREA SERVICIOS	0,00
PARQUEADEROS VISITANTES	29,00
PARQUEADEROS PRIVADOS	3,00
CESION TIPO A	626
CESION TIPO B	1.252
CESION TIPO C	382,29
AFECTACIONES (SUELO PROTEGIDO)	0,00
AREA NETA	5.632,20

	ÁREA BRUTA LOTE		6.258,00
NORMATIVIDAD	POLIGONO	0,00	
	DENSIDAD (viv/Ha)	4,00	viv/hec
	ALTURA	3,00	PISOS
	I.O. (PLATAFORMA)	30%	1.689,66
	I.O. (TORRE)	N/A	N/A
	AREA UTIL		985,64

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS	CANTIDAD	UND	VALOR PROM	TOTAL $	% / INGRESOS
INGRESOS					
VENTAS				$ 10.447.731.000	100,00%
AREA VENDIBLE SERIVICIOS	0,00	m²	$ 7.000.000	$ 0	0,00%
AREA VENDIBLE COMERCIO	985,64	m²	$ 7.000.000	$ 6.899.445.000	66,04%
AREA VENDIBLE VIVIENDA	844,83	m²	$ 4.200.000	$ 3.548.286.000	33,96%
PARQUEADERO PRIVADO	3,00	glb		$ 0	0,00%
TOTAL AREA VENDIBLE	985,64				
EGRESOS					
COSTOS DIRECTOS CONSTRUCCION				**$ 4.656.205.536**	**44,57%**
1. Adecuación y movimiento de tierras / Urbanismo	5.632,20	m²	$ 10.000	$ 56.322.000	0,54%
2. Vias Públicas Obligadas a Ejecutar	625,80	m²	$ 103.952	$ 65.053.162	0,62%
3 Espacio publico y equipamientos	382,29	m²		$ 0	0,00%
4 Pozo Septico	1,00	Und	$ 1.800.000	$ 1.800.000	0,02%
5 Otros (Planta de tratamiento aguas residuales 1 cada 8 unidades)	0,38	m²	$ 35.000.000	$ 13.125.000	0,13%
COSTOS DE CONSTRUCCION CDC	**3.395,30**			**4.519.905.374,52**	
1 SERVICIOS 20% CDC	0,00	m²	$ 2.553.734	$ 0	0,00%
COMERCIO 30% CDC	1.830,47	m²	$ 1.437.212	$ 2.630.766.264	
VIVIENDA 0% CDC	844,83	m²	$ 2.068.818	$ 1.747.799.511	
2 PARQUEADEROS 22,50 m²	720,00	m²	$ 196.305	$ 141.339.600	1,35%
TOTAL			$ 1.321.228		
COSTOS INDIRECTOS DE CONSTRUCCION				**$ 180.066.920**	**1,72%**
1. Diseños Estructurales	3.395,30	$/m²	$ 7.500	$ 25.464.713	0,24%
2. Estudios (Suelos, ambientales, movilidad, vias, eléctricos, hidráulicos, Topog. gas)	1,50%	% C.D CONSTR	$ 4.656.205.536	$ 69.843.083	1,50%
3 Presupuesto y Control	1,00%	% C.D CONSTR	$ 4.656.205.536	$ 46.562.055	1,00%
4 Supervision Técnica	3.395,30	$/m²	$ 11.250	$ 38.197.069	0,82%
HONORARIOS				**$ 1.400.596.359**	**13,41%**
1. Arquitectónicos	1,20%	% VENTAS	$ 10.447.731.000	$ 125.372.772	1,20%
2. Construcción	7,00%	% C.D CONSTR	$ 4.656.205.536	$ 325.934.388	3,12%
3. Interventoria	1,00%	% C.D CONSTR	$ 4.656.205.536	$ 46.562.055	0,45%
4. Gerencia	2,50%	% VENTAS	$ 10.447.731.000	$ 261.193.275	2,50%
5 Promoción del Proyecto	1,00%	% VENTAS	$ 10.447.731.000	$ 104.477.310	1,00%
6 Ventas	3,00%	% VENTAS	$ 10.447.731.000	$ 313.431.930	3,00%
IVA Honorarios	19,00%		$ 1.176.971.730	$ 223.624.629	2,14%
GASTOS DE VENTA				**$ 313.431.930**	**3,00%**
1. Publicidad	2,50%	% VENTAS	$ 10.447.731.000	$ 261.193.275	2,50%
2 Reembolsables	0,50%	% VENTAS	$ 10.447.731.000	$ 52.238.655	0,50%
OTROS GASTOS GENERALES - ADMINISTRATIVOS				**$ 1.512.430.919**	**14,48%**
1 Exp.de Cur. Imp. Del - Nom	1,00%	% VENTAS	$ 10.447.731.000	$ 104.477.310	1,00%
1.1 Impuesto Industria y Comercio	0,80%	% VENTAS	$ 10.447.731.000	$ 83.581.848	0,80%
2 Cesiones Obligatorias determinar en terreno o en smmlv			$ 781.242		0,00%
2.1. Cesiones Tipo A	10,00%	625,80		$ 0	0,00%
2.2. Cesiones Tipo B	20,00%	1.251,60	$ 247.000	$ 309.145.200	2,96%
2.3. Cesiones Tipo C (EQUIPAMIENTOS)		382,29	$ 1.562.484	$ 597.317.321	5,72%
3 Legales y Seguros	3,00%	% VENTAS	$ 10.447.731.000	$ 313.431.930	3,00%
4 Costos y Gastos de POSVENTA	1,00%	% VENTAS	$ 10.447.731.000	$ 104.477.310	1,00%

TOTAL INGRESOS				$ 10.447.731.000	100,00%
TOTAL EGRESOS (SIN LOTE)				$ 8.062.731.663	77,17%
UTILIDAD				$ 835.818.480	8,00%
TOTAL LOTE	ÁREA m²	VALOR m²	VALOR m² - REDONDEADO	VALOR TOTAL	% VENTAS (α)
	6.258,00	$ 247.352	$ 247.000	$ 1.549.180.857	14,83%

FORMATO DE AVALUO DE PUNTOS MUESTRA

La Lonja

NOMBRE DEL AVALUADO	MILLER OSIRIS ESCUDERO	AVALUO No.	LPR-IAV-1106-2018
FECHA DE LA VISITA	18/04/2018	CODIGO PUNTO	484
FECHA DEL INFORME	27/04/2018	TIPO AVALUO	COMERCIAL PUNTO MUESTRA
SOLICITANTE	SECRETARIA DE PLANEACIÓN DEL MUNICIPIO DE RIONEGRO	FECHA AVALÚO	27/04/2018

Rionegro

INFORMACIÓN GENERAL

DIRECCIÓN	S.D.	M.I.	84780
BARRIO	LA MOSCA	COMUNA / VEREDA	LA MOSCA
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA	ÁREA LOTE (m^2)	490
LOCALIZACIÓN PUNTO	COORDENADAS 6° 9'29.22"N / 75°34'14.19"O		
USO ACTUAL	AGRICOLA	TRANSPORTE PÚBLICO	Veredal

CARTOGRAFIA (Sector correspondiente al punto)

ASPECTOS NORMATIVOS DE LA ZONA

CLASE DE SUELO

URBANO		EXPANSIÓN URBANA		PROTECCIÓN	
RURAL	X	SUBURBANO		CORREDOR SUBURBANO	

NORMA (POLIGONO)	CN_DS_04
USO PRINCIPAL / COMPLEMENTARIO	Comercio al por mayor y al por menor, servicios mercantiles
USOS RESTRINGIDOS/PROHIBIDOS	Fami-industrias y otras actividades económicas asociadas a la vivienda
FUENTE	Acuerdo 002 del 25 de Enero de 2018

DESCRIPCION NORMATIVIDAD

DENSIDAD	4 Viv/Ha		INDICE DE CONSTRUCCIO	N/A		INDICE DE OCUPACIÓN	30%
CESION A %	-	CESION B %	20%	CESION C %	10%	PATIO/SOLAR	20 m2
AFECTACIONES	-			RETIRO VIAL	VÍA VEREDAL PRINCIPAL		
FUENTE:	Acuerdo 002 del 25 de Enero de 2018						

ALTURA: ALTURA SEGÚN NORMA 3 PISO(S) — ALTURA PREDOMINANTE - PISO(S)

HECHO GENERADOR: MAYOR APROVECHAMIENTO

REGISTRO FOTOGRAFICO

PUNTO

VISTA GENERAL

OBSERVACIONES: Se adopta el valor resultante del residual de terreno, luego de la aplicación de las normas de aprovechamiento respectivo

FIRMA DEL AVALUADOR — MILLER OSIRIS ESCUDERO
RAA AVAL — 79910042
ESPECIALIDADES RAA — INMUEBLES URBANOS, INMUEBLES RURALES

NOMBRE DEL AVALUADOR	MILLER OSIRIS ESCUDERO	AVALÚO No.	LPR-IAV-1106-2018
FECHA DEL INFORME	27/04/2018	CÓDIGO	484
DIRECCIÓN APROXIMADA	SD		
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		

CARACTERISTICAS GENERALES

SERVICIOS PÚBLICOS		RESTRICCIONES		ESTRATO	
ACUEDUCTO	X	VIALES		1	
ALCANTARILLADO	X	SERVIDUMBRES		2	
ENERGÍA ELÉCTRICA	X	RETIRO QUEBRADA		3	
ALUMBRADO	X	INSTITUCIONALES		4	
TELEFONÍA		PATRIMONIALES		5	
GAS NATURAL		AMBIENTALES		6	
BANDA ANCHA/TELEVISION		COMPROMISOS VIALES			

ESTADO DE LAS VÍAS

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

CARACTERISTICAS DE LA ZONA

TOPOGRAFÍA:

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

DESCRIPCIÓN DEL LOTE:

FRENTE
FONDO
ÁREA 489,56 m^2
RELACIÓN FRENTE-FONDO: 1 : 0

FORMA DE LOTES PREDOMINANTE:

RECTANGULAR	
IRREGULAR	X

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

CONSOLIDACIÓN ZONA	3
POTENCIAL DE DESARROLLO	3
IMPACTOS AMBIENTALES	2

METODOLOGÍA EMPLEADA PARA LA VALORACIÓN

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO	
MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS O INGRESOS	
MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN	
MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL	X
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 existian ofertas de venta, arriendo, ni transacciones de bienes comparables al del objeto de estimación.

ANÁLISIS DEL PREDIO Y LA ZONA

USO ACTUAL DEL PREDIO

VIVIENDA		INSTITUCIONAL	
COMERCIO		OTRO, CUÁL?	
SERVICIOS (OFICINA)			

CARACTERÍSTICAS

NÚMERO DE PISOS

DESCRIPCIÓN DEL USO Ó USOS

USO DE LA ZONA

VIVIENDA ☐ COMERCIO ☐ MIXTO ☐ SERVICIOS ☐ OTRO ☐ CUÁ

AVALÚO

CONSIDERACIONES GENERALES PARA LA DETERMINACIÓN DEL VALOR:

Ubicación del inmueble, potencial de desarrollo, Oferta y demanda por inmuebles similares, topografia, área de lote, forma de lote, normatividad urbanistica

AJUSTE IPC

VALOR FINAL

DIRECCIÓN	ÁREA m2	VALOR METRO CUADRADO
S.D.	490	$ 251.000

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

Observaciones Finales: Se adopta el valor resultante del residual de terreno, luego de la aplicación de las normas de aprovechamiento respectivo

FIRMA DEL AVALUADOR
NOMBRE DEL AVALUADOR MILLER OSIRIS ESCUDERO
RAA AVAL 79910042
ESPECIALIDADES RAA INMUEBLES URBANOS, INMUEBLES RURALES

METODO (TECNICA) RESIDUAL V10

Nº UNIDADES VIVIENDA	1,00
AREA PROMEDIO VIVIENDA	200,00
AREA COMERCIO	124,84
PARQUEADEROS VISITANTES	2,00
PARQUEADEROS PRIVADOS	0,00
CESION TIPO A	73
CESION TIPO B	98
CESION TIPO C	51,01
AFECTACIONES (SUELO PROTEGIDO)	0,00
AREA NETA	416,13

ÁREA BRUTA LOTE	489,56

NORMATIVIDAD			
	POLÍGONO	CS_CNS1_02	
	DENSIDAD (viv/Ha)	20,00	viv/hec
	ALTURA	3,00	PISOS
	I.O. (PLATAFORMA)	30%	124,84
	I.O. (TORRE)	N/A	N/A

ÁREA ÚTIL	416,13

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS	CANTIDAD	UND	VALOR PROM	TOTAL $	% / INGRESOS
INGRESOS					
VENTAS				$ 742.784.910	100,00%
ÁREA VENDIBLE VIVIENDA	0,00	m²	$ 4.700.000	$ 0	0,00%
ÁREA VENDIBLE COMERCIO	106,11	m²	$ 7.000.000	$ 742.784.910	100,00%
PARQUEADERO PRIVADO	0,00	glb	$ 30.000.000	$ 0	0,00%
TOTAL ÁREA VENDIBLE	106,11				
EGRESOS					
COSTOS DIRECTOS CONSTRUCCION				**$ 303.371.083**	**40,84%**
1. Adecuación y movimiento de tierras / Urbanismo	416,13	m²	$ 80.000	$ 33.290.080	4,48%
2. Vías Públicas Obligadas a Ejecutar	73,43	m²	$ 103.952	$ 7.633.611	1,03%
1 Espacio publico y equipamientos	51,01	m²		$ 0	0,00%
2 Pozo Septico	1,00	Und	$ 1.800.000	$ 1.800.000	0,24%
3 Otros (Planta de tratamiento aguas residuales 1 cada 8 unidades)	0,13	m²	$ 35.000.000	$ 4.375.000	0,59%
COSTOS DE CONSTRUCCION CDC	**193,56**			**256.272.391,85**	
1 VIVIENDA 18% CDC	0,00	m²	$ 2.068.818	$ 0	0,00%
COMERCIO Y/O SERVICIOS 15% CDC	143,56	m²	$ 1.437.212	$ 206.331.142	
2 PARQUEADEROS 25,00 m²	50,00	m²	$ 998.825	$ 49.941.250	6,72%
					0,00%
TOTAL			$ 1.523.971		
COSTOS INDIRECTOS DE CONSTRUCCION				**$ 11.213.592**	**1,51%**
1. Diseños Estructurales	193,56	$/m²	$ 7.500	$ 1.451.726	0,20%
2. Estudios (Suelos, ambientales, movilidad, vias, eléctricos, hidráulicos, Topog. gas)	1,50%	% C.D CONSTR	$ 303.371.083	$ 4.550.566	1,50%
3 Presupuesto y Control	1,00%	% C.D CONSTR	$ 303.371.083	$ 3.033.711	1,00%
4 Supervision Técnica	193,56	$/m²	$ 11.250	$ 2.177.589	0,72%
HONORARIOS				**$ 95.174.480**	**12,81%**
1. Arquitectónicos	1,00%	% VENTAS	$ 742.784.910	$ 7.427.849	1,00%
2. Construcción	7,00%	% C.D CONSTR	$ 303.371.083	$ 21.235.976	2,86%
3. Interventoria	1,00%	% C.D CONSTR	$ 303.371.083	$ 3.033.711	0,41%
4. Gerencia	2,50%	% VENTAS	$ 742.784.910	$ 18.569.623	2,50%
5 Promoción del Proyecto	1,00%	% VENTAS	$ 742.784.910	$ 7.427.849	1,00%
6 Ventas	3,00%	% VENTAS	$ 742.784.910	$ 22.283.547	3,00%
IVA Honorarios	19,00%		$ 79.978.555	$ 15.195.925	2,05%
GASTOS DE VENTA				**$ 22.283.547**	**3,00%**
1. Publicidad	2,50%	% VENTAS	$ 742.784.910	$ 18.569.623	2,50%
2 Reembolsables	0,50%	% VENTAS	$ 742.784.910	$ 3.713.925	0,50%
OTROS GASTOS GENERALES - ADMINISTRATIVOS				$ 128.176.891	17,26%
1 Exp.de Cur. Imp. Del - Nom	1,00%	% VENTAS	$ 742.784.910	$ 7.427.849	1,00%
1.1 Impuesto Industria y Comercio	0,80%	% VENTAS	$ 742.784.910	$ 5.942.279	0,80%
2 Cesiones Obligatorias determinar en terreno o en smmlv			$ 781.242		0,00%
2.1. Cesiones Tipo A	15,00%	73,43		$ 0	0,00%
2.2. Cesiones Tipo B	20,00%	97,91	$ 251.000	$ 24.575.912	3,31%
2.3. Cesiones Tipo C (EQUIPAMIENTOS)		51,01	$ 1.186.339	$ 60.519.454	8,15%
3 Legales y Seguros	3,00%	% VENTAS	$ 742.784.910	$ 22.283.547	3,00%
4 Costos y Gastos de POSVENTA	1,00%	% VENTAS	$ 742.784.910	$ 7.427.849	1,00%

TOTAL INGRESOS	$ 742.784.910	100,00%
TOTAL EGRESOS (SIN LOTE)	$ 560.219.594	75,42%
UTILIDAD	$ 59.422.793	8,00%

TOTAL LOTE	ÁREA m²	VALOR m²	VALOR m² - REDONDEADO	VALOR TOTAL	% VENTAS (α)
	489,56	$ 251.337	$ 251.000	$ 123.142.524	16,58%