FORMATO DE AVALUO DE PUNTOS MUESTRA

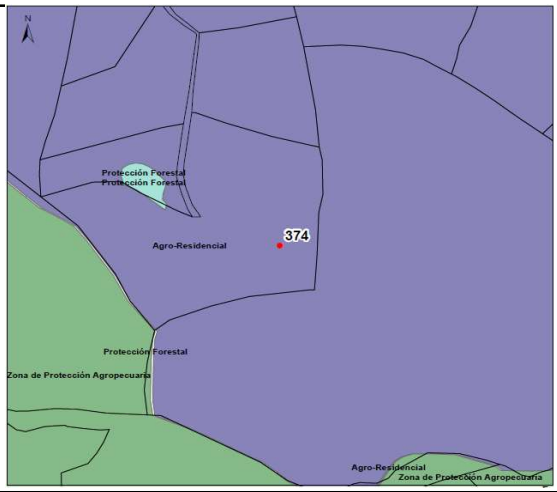
La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

NOMBRE DEL AVALUADOR	FRANCISCO VALLEJO SANTIUSTY	AVALUO No.	LPR-IAV-674 2017
FECHA DE LA VISITA	13/09/2017	CODIGO PUNTO	374
FECHA DEL INFORME	25/10/2017	TIPO AVALUO	COMERCIAL PUNTO MUESTRA
SOLICITANTE	SECRETARIA DE PLANEACIÓN	VIGENCIA DEL AVALÚO	1 AÑO

INFORMACIÓN GENERAL

DIRECCIÓN APROXIMADA	3,5 km desde la Vía La Ceja - Rionegro	MANZANA	
BARRIO	VILACHUAGA	COMUNA / VEREDA	VILACHUAGA
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		
LOCALIZACIÓN PUNTO		6.09594, -75.40435	
USO ACTUAL	Agro-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)	
USO PRINCIPAL / COMPLEMENTARI	Complementarios a la vivienda. Vivienda mezclada con actividades agrícolas 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 CONSTRUCCIO			INDICE DE OCUPACIÓN	30% (A.N)
CESION A %		CESION B %	0,15	CESION C %	0,02	PATIO/SOLAR	
AFECTACIONES				RETIRO VIAL			
FUENTE:	Acuerdo 056 de 2011						
ALTURA	ALTURA SEGÚN NORM 2 Viv Parc, 3 Viv Conc	PISO(S)		ALTURA PREDOMINANTE	1	PISO(S)	

REGISTRO FOTOGRAFICO

PUNTO

VISTA GENERAL

OBSERVACIONES:

FIRMA

FRANCISCO VALLEJO SANTIUSTY
RNA No. 3043

NOMBRE DEL AVALUADOR	FRANCISCO VALLEJO SANTIUSTY	**AVALÚO No.**	LPR-IAV-674 2017
FECHA DEL INFORME	25/10/2017	**CÓDIGO**	374
DIRECCIÓN DEL APROXIMADA	3,5 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	X
ALUMBRADO	X	INSTITUCIONALES		4	
TELEFONÍA		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			

CARACTERISTICAS DE LA ZONA

TOPOGRAFÍA:

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

LOTE TIPICO:

FRENTE	157
FONDO	214
ÁREA	15000 m^2
RELACIÓN FRENTE-FONDO:	1 : 0,73364486

FORMA DE LOTES PREDOMINANTE:

RECTANGULA	
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
MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS O INGRESOS	
MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN	
MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL	
ENCUESTA*	

OTRO ___ CUÁL? DESCF ___

*En el caso de que el avalúo se soporte únicamente en encuestas, el perito deberá dejar constancia bajo gravedad de juramento, escrita en el informe que la utilización de esta modalidad se debe a que en el momento de la realización del avalúo no existían ofertas de venta, arriendo, ni transacciones de bienes comparables al del objeto de estimación.

AVALÚO

CONSIDERACIONES GENERALES PARA LA DETERMINACIÓN DEL VALOR:

Para la determinacion del valor se usa el metodo comparartivo de mercado, con muestras tomadas en sitio y portales electronicos, se realiza una depuración por negociación del 5% y se descuentan las construcciones que tengan las muestras por el metodo de costo de reposición.

VALOR FINAL

DIRECCIÓN	PUNTO No.	VALOR METRO CUADRADO
3,5 km desde la Vía La Ceja - Rionegro	374	$ 90.000

PERSPECTIVAS DE COMERCIALIZACIÓN **(Califiquela de 1 a 5, siendo 5 la mejor. Describalas)** **CALIFICACIÓN** 2

Zona con potencial de crecimiento desde lo normativo, sin embargo comercialmente las obras no tendran un impacto importante en la zona

Observaciones Finales

FIRMA DEL AVALUADOR
FRANCISCO VALLEJO SANTIUSTY
RNA No. 3043

ANALISIS DEL PROYECTO

CAMBIOS POR LA OBRA EN CADA PUNTO

MODIFICA LA MOVILIDAD	SI		NO	X	POTENCIALIZA CAMBIO DE USO	SI		NO	X
MODIFICA LA ACCESIBILIDAD	SI		NO	X	MEJORA LA COMERCIALIZACIÓN	SI		NO	X
SERVICIOS PUBLICOS	SI		NO	X	MEJORA CALIDAD DE VIDA	SI		NO	X

PONDERACIÓN DEL BENEFICIO POR OBRA EN CADA PUNTO

MUY ALTO (5)		ALTO (4)		MEDIO (3)		BAJO (2)	X	MUY BAJO (1)		NULO (0)	

NOMBRE DEL AVALUADOR	FRANCISCO VALLEJO SANTIUSTY	**AVALÚO No.**	LPR-IAV-674 2017
FECHA DEL INFORME	25/10/2017	**CODIGO**	374
DIRECCIÓN APROXIMADA	3,5 km desde la Vía La Ceja - Rionegro		
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		

DETERMINACIÓN DEL VALOR

ESTUDIO DE MERCADO

OFERTA	DIRECCIÓN	VALOR TOTAL DEPURADO	ÁREA	VALOR m²	DESCRIPCIÓN	FUENTE
F201	**RIONEGRO LLANOGRANDE**	$ 756.000.000	8400	$ 85.500	Precioso lote con topografía plana y ondulada, excelente estado, hermosa vista. Sector de alta demanda, lindo entorno natural, fácil vía de acceso..	https://www.fincaraiz.com.co/lote-en-venta/rionegro/llanogrande-det-1544857.aspx
F202	**RIONEGRO LLANOGRANDE**	$ 1.947.000.000	20500	$ 90.227		https://www.fincaraiz.com.co/lote-en-venta/rionegro/llanogrande-det-2679891.aspx
F203	**RIONEGRO LLANOGRANDE**	$ 1.200.000.000	10000	$ 93.195	Finca en Via Llanogrande - La Ceja con 190 m2 construidos y 10000 m2 de terreno. Unidad abierta lago de truchas Zona de ropas Tiene alarma Garaje cubierto . En Luis H Londoño Finca Raíz tenemos la propiedad que busca! Compruebelo ahora.	https://www.fincaraiz.com.co/finca-en-venta/rionegro/via_llanogrande_ceja-det-3026811.aspx

PROMEDIO	$ 89.641		
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	$ 3.881		
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	4,33%		
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA	-0,664234827		
LÍMITE SUPERIOR	$ 93.521		
LÍMITE INFERIOR	$ 85.760	**VALOR ADOPTADO**	$ 90.000

FRANCISCO VALLEJO SANTIUSTY
RNA No. 3043