FORMATO DE AVALUO DE PUNTOS MUESTRA

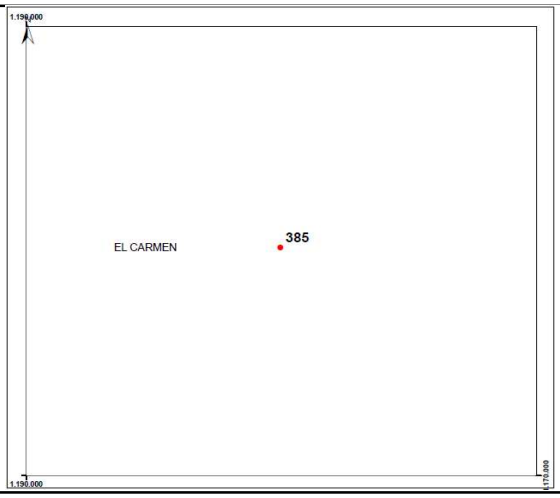
La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

NOMBRE DEL AVALUADOR	FRANCISCO VALLEJO SANTIUSTY	AVALUO No.	LPR-IAV-685 2017
FECHA DE LA VISITA	13/09/2017	CODIGO PUNTO	385
FECHA DEL INFORME	25/10/2017	TIPO AVALUO	COMERCIAL PUNTO MUESTRA
SOLICITANTE	SECRETARIA DE PLANEACIÓN	VIGENCIA DEL AVALÚO	1 AÑO

INFORMACIÓN GENERAL

DIRECCIÓN APROXIMADA	4,7 km desde El Parque de El Carmen de Viboral	MANZANA	
BARRIO	CRISTO REY	COMUNA / VEREDA	CRISTO REY
MUNICIPIO	EL CARMEN DE VIBORAL - ANTIOQUIA		
LOCALIZACIÓN PUNTO		6.09488, -75.36118	
USO ACTUAL	zona de manejo agropecuario	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	

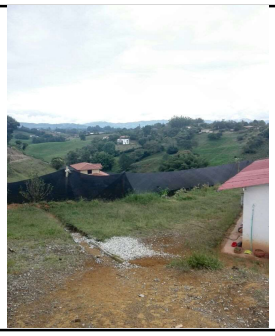
NORMA (POLIGONO)	
USO PRINCIPAL / COMPLEMENTARI	Cultivos Limpios, Ganadería con énfasis en produccción lechera. Silvicultura. Explotación de madera. /Comercio, Hoteles y Restaurantes
USOS RESTRINGIDOS/PROHIBIDOS	Minería. Industría Manufacturera. Transformación física y quimida de materiales. Comercio al por mayor.
FUENTE	Acuerdo 056 de 2011

DESCRIPCION NORMATIVIDAD

DENSIDAD	5 Viv /ha		INDICE DE CONSTRUCCIOI	2		INDICE DE OCUPACIÒN	0,2
CESION A %	0,1	CESION B %	0,15	CESION C %		PATIO/SOLAF	
AFECTACIONES				RETIRO VIAL			
FUENTE:				Acuerdo 056 de 2011			

ALTURA — ALTURA SEGÚN NORM 2 Viv 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-685 2017
FECHA DEL INFORME	25/10/2017	**CÓDIGO**	385
DIRECCIÓN DEL APROXIMADA	4,7 km desde El Parque de El Carmen de Viboral		
MUNICIPIO	**EL CARMEN DE VIBORAL - 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			

CARACTERISTICAS DE LA ZONA

TOPOGRAFÍA:

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

LOTE TIPICO:

FRENTE	106
FONDO	228
ÁREA	m^2

RELACIÓN FRENTE-FONDO: 1 : 0,464912281

FORMA DE LOTES PREDOMINANTE:

RECTANGULA	
IRREGULAR	

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	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 10% y se descuentan las construcciones que tengan las muestras por el metodo de costo de reposición.

VALOR FINAL

DIRECCIÓN	PUNTO No.	VALOR METRO CUADRADO
4,7 km desde El Parque de El Carmen de Viboral	385	$ 66.000

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

Zona con potencial de desarrollo, sin embargo las obras no tendran impacto sobre la comercialización de inmuebles.

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-685 2017
FECHA DEL INFORME	25/10/2017	**CODIGO**	385
DIRECCIÓN APROXIMADA	4,7 km desde El Parque de El Carmen de Viboral		
MUNICIPIO	EL CARMEN DE VIBORAL - ANTIOQUIA		

DETERMINACIÓN DEL VALOR

ESTUDIO DE MERCADO

OFERTA	DIRECCIÓN	VALOR TOTAL DEPURADO	ÁREA	VALOR m²	DESCRIPCIÓN	FUENTE
F220	**EL CARMEN - CANADA**	$ 250.000.000	3500	$ 64.286	Hermoso lote, en loteo cerrado en el sector el Canadá en el municipio de El Carmen de Viboral, con un área de 3.500 Mt2, con una topografía quebrada y ondulada, cuenta con bosque nativo y agua propia, ideal para aquellas personas que disfrutan del campo el aire puro y la naturaleza. Nota: hay disponibilidad de 2 lotes cada uno con 3.500 Mt2 con un valor de $250.000.000 millones cada uno..	https://www.fincaraiz.com.co/lote-en-venta/otros-municipios/carmen_viboral-det-3191206.aspx
F221	**EL CARMEN - CANADA**	$ 230.000.000	3300	$ 62.727	LOTES EN ELCARMEN DE VIBORAL SECTOR EL CANADA A SOLO 800 METROS DE LA VIA PAVIMENTADA ...informes cel 300 336 49 83--312 848 76 00 , actualmente la propiedad esta en proceso de legalizacion de areas y de sub division , este tramite permite que usted separe con el 50% del valor su magnifico lote y el	https://inmueble.mercadolibre.com.co/MCO-458613576-lotes-sector-canada-desde-230-millones-_JM
F222	**EL CARMEN - QUIRAMA**	$ 300.000.000	3800	$ 71.053	Lote en parcelación ubicado en la vereda Quirama de El Carmen de Viboral, a 12 m del parque de San Antonio de Pereira, cuenta con una excelente vista, vigilancia 24 horas, vías pavimentadas.	https://www.espaciourbano.com/BR_fichaDetalle_Vivienda.asp?xId=447634

PROMEDIO	$ 66.022		
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	$ 4.426		
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	6,70%		
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA	1,493597258		
LÍMITE SUPERIOR	$ 70.448		
LÍMITE INFERIOR	$ 61.596	**VALOR ADOPTADO**	$ 66.000

FRANCISCO VALLEJO SANTIUSTY
RNA No. 3043