FORMATO DE AVALUO DE PUNTOS MUESTRA



La La	onja	NOMBRE DEL AVALUADOR FECHA DE LA VISITA FECHA DEL INFORME SOLICITANTE	JUAN JOSE BOTERO RAMIREZ 30 DE SEPTIEMBRE DE 2017 nov-17 SECRETARIA DE PLANEACIÓN RIONEGRO	AVALUO No. CODIGO PUNTO TIPO AVALUO VIGENCIA DEL AVA	LPR-IAV-722 2017  422  COMERCIAL PUNTO MUESTRA  LÚO 1 AÑO	
de Medellín y An	tioquia		INFORMACIÓN GENE	RAI		
DIRECCIÓN APRO BARRIO		Sobre la vía Llanogrande-Reti Area Rural	iro a 2,8 km del Complex	MANZANA COMUNA / VEREDA	Guayabito	No Aplica
MUNICIPIO LOCALIZACIÓN P	LINTO		- ANTIOQUIA N 75°26'52.01"O/ 2.107 m.s.n.m.			
USO ACTUAL		Explotación agropecuaria y m		TRANSPORTE PÚBLICO	Transporte	Urbano e Intermunicipal
			CARTOGRAFIA (Sector correspon	diente al punto)		
		Zony de Protección	n Agrenecuaria 422		REPÚBLICA DE COLOMBIA  PROVECTO:  RACORIZACIÓN (RONGERIC  CARADIRACIÓN (RONGERIC  ROMANIO (RONGE	
			ASPECTOS NORMATIVOS D	E LA ZONA		
			CLASE DE SUELO			
URBANO RURAL		X	EXPANSIÓN URBANA SUBURBANO		PROTECCIÓN CORREDOR SUBURBANO	X
		Turismo: Ecoturismo, Etnotur	rismo, Agroturismo, Acuaturismo/Producció Industria, Parce	MANEJO AGROPECUARIO on y mejoramiento de activi elación campestre y condon 56 DE 2.011 (POT VIGENT	dad agropecuaria, y complen	nentarios a la actividad agrico
DENSIDAD CESION A %	Para vías terciarias	ivienda unifamiliar 1 viv/ha A.B. CESION B %	DESCRIPCION NORMATIV  INDICE DE CONSTRUCCIO  Espacio público- Red ecológica (CESION C. ECSION C.)	No aplica Equipamiento Centro Pol	INDICE DE OCUPACIÓ	No Aplica
AFECTACIONES FUENTE:	ACUERDO 056 DE	2.011 (POT VIGENTE)	RETIRO V	IAL		
ALTURA	ALTURA SEGÚN I	NORM <sub>i</sub> 2	PISO(S) ALTURA P	REDOMINANTE1	PISO(S)	

## REGISTRO FOTOGRAFICO



PUNTO 422

Lote Tipo mayores de 100.000 m², para explotación agropecuaria, pero esta enmarcado por predios cercanos a 10.000 m² o menores, con uso residencial

VISTA GENERAL

JUAN JOSE BOTERO RAMIREZ

RNA No. 3347

HOJA 1 DE 3

OBSERVACIONES

		ILIAI	N JOSE BOTERO	DAMIDE7	AVALÚO No. LPR-IAV-722 2017			
NOMBRE DEL AVALUADOR FECHA DEL INFORME		JUAI	nov-17	KAWIKEZ	AVALÚO No. LPR-IAV-722 2017 CÓDIGO 422			
DIRECCIÓN DEL APROXIMADA			anogrande-Retiro a	2,8 km del Complex				
MUNICIPIO		R	IONEGRO - ANTI	OQUIA				
		CARAC	TERISTICAS GEN	JEDAI ES				
SERVICIOS PÚBLICOS		RESTRICCIONES	TERIOTICAS GEI	ESTRATO	ESTADO DE LAS VÍAS			
SERVICIOS PUBLICOS		RESTRICCIONES		ESTRATO	TIPO DE VIA: ESPECIFICACIONES VIA			
ACUEDUCTO X	VIALES			###	PRIMARIA PAVIMENTO			
ALCANTARILLADO	SERVIDUMBRES		<b>—</b>	###	SECUNDARIA BASE GRANULAR			
ENERGÍA ELÉCTRICA X ALUMBRADO X	RETIRO QUEBR. INSTITUCIONALI		<del></del>	###	TERCIARIA SUB-BASE GRANULAR ARTERIA MAYOR DESTAPADA (TIERRA)			
TELEFONÍA X	PATRIMONIALES			###	ARTERIA MENOR RIELES			
GAS NATURAL	AMBIENTALES			###	COLECTORA MAYOR SERVIDUMBRE			
BANDA ANCHA/TELEVISION X					COLECTORA MENOR			
		CARAC	TERISTICAS DE	LA ZONA	•			
TOPOGRAFÍA:		TIPICO:			CALIFIQUE: (1:MUY BAJO - 5:MUY ALTO)			
PLANA < 3%	X FREN	-	350 380	FORMA DE LOTES	aguagua agás zass			
SUAVE 3-5% MEDIA 5-10%	FOND <b>ÁRE</b>			PREDOMINANTE: RECTANGULAR	CONSOLIDACIÓN ZONA 2 POTENCIAL DE DESARROLLI 3			
FUERTE 10-25%		CIÓN FRENTE-FON		IRREGULAR X	IMPACTOS AMBIENTALES 3			
ESCARPADA >25%		<u>1</u> :	0,921052632					
		METODOLOGÍA I	EMPLEADA PAR	A LA VALORACIÓN				
MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MER	CADO	х	OTRO	CUÁL? DESCF_				
MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENT	AS O INGRESOS							
MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN					a bajo gravedad de juramento, escrita en el informe que la utilización de d se debe a que en el momento de la realización del avalúo no existían			
MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL					ita, arriendo, ni transacciones de bienes comparables al del objeto de			
ENCUESTA*					estimación.			
			AVALÚO					
	CONS	SIDERACIONES GENE	RALES PARA LA D	ETERMINACIÓN DEL V	/ALOR:			
En el sector no existe una tipolo								
	En el sector no existe una tipología clara de lotes que puede definirse como mayores de 100.000 m². Se observa un desarrollo de vivienda campesina y campestre en el entorno que complementa el uso agropecuario. Por su ubicación y topografía se considera que tiene vocación para albergar el uso actual residencial, respondiendo a la presión urbanística							
existente. Para la valoración se toman predios de su entomo inmediato y otros sectores, que por sus condiciones de ubicación y topografía se consideran comparables y que								
existente. Para la valoración s		entorno inmediato y otr	os sectores, que po	r sus condiciones de ubio				
existente. Para la valoración s		entorno inmediato y otr		r sus condiciones de ubio				
existente. Para la valoración s		entorno inmediato y otr	os sectores, que po	r sus condiciones de ubio				
existente. Para la valoración s		entorno inmediato y otr	os sectores, que po	r sus condiciones de ubio de desarrollo				
		u entomo inmediato y otr pueden tei	os sectores, que poi ner similar potencial VALOR FINAL	r sus condiciones de ubio de desarrollo	ación y topografía se consideran comparables y que			
DIRECCIÓN	e toman predios de su	entomo inmediato y otr pueden tei PUNT	valor Final  VALOR FINAL  O No.	r sus condiciones de ubic de desarrollo	ación y topografía se consideran comparables y que  VALOR METRO CUADRADO			
	e toman predios de su	u entomo inmediato y otr pueden tei	valor Final  VALOR FINAL  O No.	r sus condiciones de ubio de desarrollo	ación y topografía se consideran comparables y que			
DIRECCIÓN Sobre la vía Llanogrande-Retiro a 2,8 km de	e toman predios de su	u entomo inmediato y otr pueden tei PUNT 42	valor Final  O No.	r sus condiciones de ubic de desarrollo	ación y topografía se consideran comparables y que  VALOR METRO CUADRADO			
DIRECCIÓN Sobre la vía Llanogrande-Retiro a 2,8 km di PERSPECTIVAS DE COMERCIALIZACIÓ	e toman predios de su el Complex  N (Califiquela de 1 a 5, sie	u entomo inmediato y otr pueden tei PUNTO 42 endo 5 la mejor. Describalar	valor Final  valor Final  valor Final  construction  valor Final  construction  valor Final  construction  constru	r sus condiciones de ubic de desarrollo  \$\$ \$\$ ACIÓN 3	valor METRO CUADRADO  120.000			
DIRECCIÓN Sobre la vía Llanogrande-Retiro a 2,8 km di PERSPECTIVAS DE COMERCIALIZACIÓ	e toman predios de su el Complex  N (Califiquela de 1 a 5, sie	u entomo inmediato y otr pueden ter PUNTO 42 endo 5 la mejor. Describalar y residencial, vivienda	valor Final  valor Final  valor Final  construction  valor Final  construction  valor Final  construction  constru	sus condiciones de ubide de desarrollo  \$\\$\$ \$  ACIÓN 3  Besina, considerándose	ación y topografía se consideran comparables y que  VALOR METRO CUADRADO			
DIRECCIÓN Sobre la vía Llanogrande-Retiro a 2,8 km di PERSPECTIVAS DE COMERCIALIZACIÓ	e toman predios de su el Complex  N (Califiquela de 1 a 5, sie	u entomo inmediato y otr pueden ter PUNTO 42 endo 5 la mejor. Describalar y residencial, vivienda	VALOR FINAL  O No.  2  s) CALIFIC campestre y camps	sus condiciones de ubide de desarrollo  \$\\$\$ \$  ACIÓN 3  Besina, considerándose	valor METRO CUADRADO  120.000			
DIRECCIÓN Sobre la vía Llanogrande-Retiro a 2,8 km di PERSPECTIVAS DE COMERCIALIZACIÓ	e toman predios de su el Complex  N (Califiquela de 1 a 5, sie	u entomo inmediato y otr pueden ter PUNTO 42 endo 5 la mejor. Describalar y residencial, vivienda	VALOR FINAL  O No.  2  s) CALIFIC campestre y camps	sus condiciones de ubide de desarrollo  \$\\$\$ \$  ACIÓN 3  Besina, considerándose	valor METRO CUADRADO  120.000			
DIRECCIÓN  Sobre la vía Llanogrande-Retiro a 2,8 km de  PERSPECTIVAS DE COMERCIALIZACIÓ  Se resalta su ubicación y su uso  Observacion	e toman predios de su el Complex  N (Califiquela de 1 a 5, sie	u entomo inmediato y otr pueden ter PUNTO 42 endo 5 la mejor. Describalar y residencial, vivienda	VALOR FINAL  O No.  2  s) CALIFIC campestre y camps	sus condiciones de ubide de desarrollo  \$\\$\$ \$  ACIÓN 3  Besina, considerándose	valor METRO CUADRADO  120.000			
DIRECCIÓN Sobre la vía Llanogrande-Retiro a 2,8 km de PERSPECTIVAS DE COMERCIALIZACIÓ Se resalta su ubicación y su uso	e toman predios de su el Complex  N (Califiquela de 1 a 5, sie	u entomo inmediato y otr pueden ter PUNTO 42 endo 5 la mejor. Describalar y residencial, vivienda	VALOR FINAL  O No.  2  s) CALIFIC campestre y camps	sus condiciones de ubide de desarrollo  \$\\$\$ \$  ACIÓN 3  Besina, considerándose	valor METRO CUADRADO  120.000			
DIRECCIÓN  Sobre la vía Llanogrande-Retiro a 2,8 km de  PERSPECTIVAS DE COMERCIALIZACIÓ  Se resalta su ubicación y su uso  Observacion	e toman predios de su el Complex  N (Califiquela de 1 a 5, sie	u entomo inmediato y otr pueden ter PUNTO 42 endo 5 la mejor. Describalar y residencial, vivienda	VALOR FINAL  O No.  2  s) CALIFIC campestre y camps	sus condiciones de ubide de desarrollo  \$\\$\$ \$  ACIÓN 3  Besina, considerándose	VALOR METRO CUADRADO  120.000  1que sus condiciones permiten el desarrollo de nuevos  FIRMA DEL AVALUADOR JUAN JOSE BOTERO RAMIREZ			
DIRECCIÓN  Sobre la vía Llanogrande-Retiro a 2,8 km de  PERSPECTIVAS DE COMERCIALIZACIÓ  Se resalta su ubicación y su uso  Observacion	e toman predios de su el Complex  N (Califiquela de 1 a 5, sie	u entomo inmediato y otr pueden ter PUNTO 42 endo 5 la mejor. Describalar y residencial, vivienda	VALOR FINAL  O No.  2  s) CALIFIC campestre y camps	sus condiciones de ubide de desarrollo  \$\\$\$ \$  ACIÓN 3  Besina, considerándose	VALOR METRO CUADRADO  120.000  que sus condiciones permiten el desarrollo de nuevos  FIRMA DEL AVALUADOR			
DIRECCIÓN  Sobre la vía Llanogrande-Retiro a 2,8 km de  PERSPECTIVAS DE COMERCIALIZACIÓ  Se resalta su ubicación y su uso  Observacion	e toman predios de su el Complex  N (Califiquela de 1 a 5, sie	PUNTO PUNTO 42 ando 5 la mejor. Describalar y residencial, vivienda usos, en res	VALOR FINAL  O No.  2  s) CALIFIC campestre y camps	sus condiciones de ubide de desarrollo  \$ \$  ACIÓN 3  sesina, considerándose da inmobiliaria	VALOR METRO CUADRADO  120.000  1que sus condiciones permiten el desarrollo de nuevos  FIRMA DEL AVALUADOR JUAN JOSE BOTERO RAMIREZ			
DIRECCIÓN Sobre la vía Llanogrande-Retiro a 2,8 km de PERSPECTIVAS DE COMERCIALIZACIÓ Se resalta su ubicación y su uso Observacion es Finales	el Complex  N (Califiquela de 1 a 5, sia actual agropecuario	PUNTO PUNTO 42 ando 5 la mejor. Describalar y residencial, vivienda usos, en res	os sectores, que po ner similar potencial  VALOR FINAL  D No. 2  s) CALIFIC  campestre y camp  puesta a la deman	sus condiciones de ubide de desarrollo  \$ \$  ACIÓN 3  sesina, considerándose da inmobiliaria	VALOR METRO CUADRADO  120.000  1que sus condiciones permiten el desarrollo de nuevos  FIRMA DEL AVALUADOR JUAN JOSE BOTERO RAMIREZ			
DIRECCIÓN  Sobre la vía Llanogrande-Retiro a 2,8 km de  PERSPECTIVAS DE COMERCIALIZACIÓ  Se resalta su ubicación y su uso  Observacion	el Complex  N (Califiquela de 1 a 5, sia actual agropecuario	PUNTO PUNTO 42 ando 5 la mejor. Describalar y residencial, vivienda usos, en res	os sectores, que po ner similar potencial  VALOR FINAL  D No. 2  s) CALIFIC  campestre y camp  puesta a la deman	sus condiciones de ubide de desarrollo  \$ \$  ACIÓN 3  sesina, considerándose da inmobiliaria	VALOR METRO CUADRADO  120.000  1que sus condiciones permiten el desarrollo de nuevos  FIRMA DEL AVALUADOR JUAN JOSE BOTERO RAMIREZ			
DIRECCIÓN Sobre la vía Llanogrande-Retiro a 2,8 km di PERSPECTIVAS DE COMERCIALIZACIÓ Se resalta su ubicación y su uso Observacion es Finales  CAMBIOS POR LA OBRA EN CADA I MODIFICA LA MOVILIDAD SI	el Complex  Il Complex  N (Califiquela de 1 a 5, sia actual agropecuario )	PUNTO PUNTO 42 endo 5 la mejor. Describala y residencial, vivienda usos, en res	os sectores, que po ner similar potencial  VALOR FINAL  D No. 2  s) CALIFIC  campestre y camp  puesta a la deman	sus condiciones de ubic de desarrollo  \$  ACIÓN 3  Besina, considerándose da inmobiliaria	VALOR METRO CUADRADO  120.000			
DIRECCIÓN  Sobre la vía Llanogrande-Retiro a 2,8 km de  PERSPECTIVAS DE COMERCIALIZACIÓ  Se resalta su ubicación y su uso  Observacion es Finales  CAMBIOS POR LA OBRA EN CADA I  MODIFICA LA MOVILIDAD SI  MODIFICA LA ACCESIBILIDAD SI	el Complex  N (Califiquela de 1 a 5, sia actual agropecuario )	PUNT PUNT PUNT 42 ando 5 la mejor. Describala y residencial, vivienda usos, en res  ANAI	os sectores, que po ner similar potencial  VALOR FINAL  D No. 2  s) CALIFIC campestre y camp puesta a la deman	r sus condiciones de ubid de desarrollo  \$ \$  ACIÓN 3  Desina, considerándose da inmobiliaria  YECTO  MBIO DE USO SI RCIALIZACIÓN SI	VALOR METRO CUADRADO  120.000  que sus condiciones permiten el desarrollo de nuevos  FIRMA DEL AVALUADOR JUAN JOSE BOTERO RAMIREZ RNA No.  3347			
DIRECCIÓN Sobre la vía Llanogrande-Retiro a 2,8 km di PERSPECTIVAS DE COMERCIALIZACIÓ Se resalta su ubicación y su uso Observacion es Finales  CAMBIOS POR LA OBRA EN CADA I MODIFICA LA MOVILIDAD SI	el Complex  N (Califiquela de 1 a 5, sia actual agropecuario )	PUNT PUNT PUNT 42 ando 5 la mejor. Describala y residencial, vivienda usos, en res  ANAI	os sectores, que po per similar potencial  VALOR FINAL  O No. 2  CALIFIC  Campestre y camp puesta a la deman	r sus condiciones de ubid de desarrollo  \$ \$  ACIÓN 3  Desina, considerándose da inmobiliaria  YECTO  MBIO DE USO SI RCIALIZACIÓN SI	VALOR METRO CUADRADO  120.000			
DIRECCIÓN Sobre la vía Llanogrande-Retiro a 2,8 km di PERSPECTIVAS DE COMERCIALIZACIÓ Se resalta su ubicación y su uso Observacion es Finales  CAMBIOS POR LA OBRA EN CADA I MODIFICA LA MOVILIDAD SI MODIFICA LA ACCESIBILIDAD SI SERVICIOS PUBLICOS SI	el Complex  N (Califiquela de 1 a 5, sia actual agropecuario 1	PUNT  PUNT  42  endo 5 la mejor. Describala  y residencial, vivienda  usos, en res  ANAI	os sectores, que po ner similar potencial  VALOR FINAL  D No. 2  s) CALIFIC campestre y camp puesta a la deman	r sus condiciones de ubid de desarrollo  \$ \$  ACIÓN 3  Desina, considerándose da inmobiliaria  YECTO  MBIO DE USO SI RCIALIZACIÓN SI	VALOR METRO CUADRADO  120.000  que sus condiciones permiten el desarrollo de nuevos  FIRMA DEL AVALUADOR JUAN JOSE BOTERO RAMIREZ RNA No.  3347			
DIRECCIÓN Sobre la vía Llanogrande-Retiro a 2,8 km di PERSPECTIVAS DE COMERCIALIZACIÓ Se resalta su ubicación y su uso Observacion es Finales  CAMBIOS POR LA OBRA EN CADA I MODIFICA LA MOVILIDAD SI MODIFICA LA ACCESIBILIDAD SI SERVICIOS PUBLICOS SI PONDERACIÓN DEL BENEFICIO PO	el Complex  N (Califiquela de 1 a 5, sia actual agropecuario 1	PUNTO  PUNTO	os sectores, que po  ner similar potencial   VALOR FINAL  D No.  2  s) CALIFIC  campestre y camp  puesta a la deman   LISIS DEL PRO'  DTENCIALIZA CAI  EJORA LA COME  EJORA CALIDAD	r sus condiciones de ubic de desarrollo  \$ \$ \$ \$ \$ \$ \$ \$ \$ \$ \$ \$ \$ \$ \$ \$ \$ \$ \$	VALOR METRO CUADRADO  120.000  1que sus condiciones permiten el desarrollo de nuevos  FIRMA DEL AVALUADOR JUAN JOSE BOTERO RAMIREZ RNA No.  X NO X NO X NO X NO X			
DIRECCIÓN Sobre la vía Llanogrande-Retiro a 2,8 km di PERSPECTIVAS DE COMERCIALIZACIÓ Se resalta su ubicación y su uso Observacion es Finales  CAMBIOS POR LA OBRA EN CADA I MODIFICA LA MOVILIDAD SI MODIFICA LA ACCESIBILIDAD SI SERVICIOS PUBLICOS SI	el Complex  N (Califiquela de 1 a 5, sia actual agropecuario 1	PUNT  PUNT  42  endo 5 la mejor. Describala  y residencial, vivienda  usos, en res  ANAI	os sectores, que po ner similar potencial  VALOR FINAL  D No. 2  s) CALIFIC campestre y camp puesta a la deman	r sus condiciones de ubic de desarrollo  \$ \$ \$ \$ \$ \$ \$ \$ \$ \$ \$ \$ \$ \$ \$ \$ \$ \$ \$	VALOR METRO CUADRADO  120.000  1que sus condiciones permiten el desarrollo de nuevos  FIRMA DEL AVALUADOR JUAN JOSE BOTERO RAMIREZ RNA No.  X NO X NO X NO X NO X			
DIRECCIÓN Sobre la vía Llanogrande-Retiro a 2,8 km di PERSPECTIVAS DE COMERCIALIZACIÓ Se resalta su ubicación y su uso Observacion es Finales  CAMBIOS POR LA OBRA EN CADA I MODIFICA LA MOVILIDAD SI MODIFICA LA ACCESIBILIDAD SI SERVICIOS PUBLICOS SI PONDERACIÓN DEL BENEFICIO PO	el Complex  N (Califiquela de 1 a 5, sia actual agropecuario 1	PUNTO  PUNTO	os sectores, que po  ner similar potencial   VALOR FINAL  D No.  2  s) CALIFIC  campestre y camp  puesta a la deman   LISIS DEL PRO'  DTENCIALIZA CAI  EJORA LA COME  EJORA CALIDAD	r sus condiciones de ubic de desarrollo  \$ \$ \$ \$ \$ \$ \$ \$ \$ \$ \$ \$ \$ \$ \$ \$ \$ \$ \$	VALOR METRO CUADRADO  120.000  1que sus condiciones permiten el desarrollo de nuevos  FIRMA DEL AVALUADOR JUAN JOSE BOTERO RAMIREZ RNA No.  X NO X NO X NO X NO X			

NOMBRE DEL AVALUADOR	JUAN JOSE BOTERO RAMIREZ	AVALÚO No.	LPR-IAV-722 2017
FECHA DEL INFORME	nov-17	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 ÁREA		VALOR M <sup>2</sup>	DESCRIPCIÓN	FUENTE	
D112	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 vía uso residencial por topografia- Corredor de servicios	
D113	Lote frente al Mall La Fe	\$ 929.700.000	7.380	\$ 125.976	Lote con topografia ondulada con frente sobre vía La Fe- Carabanchel	Oferta Actual sobre vía uso residencial	
D89	Sector Eafit Cod. OL120 Adolfo Villegas	\$ 1.007.000.000	8.840	\$ 113.914	Lote con topografia ondulada entrando pocos metros de vía El Retiro- Llanogrande	https://www.adolfovilleg asinmobiliaria.com/22/i nmuebles/terreno- sector-eafit-rionegro- inmobiliaria	
PROMEDIO				\$ 119.705			
DESVIACIÓN ESTÁNDAR				6045,093598	1		
COEFICIENTE DE VARIACIÓN				5,05%			
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA LÍMITE SUPERIOR				0,354973351 \$ 125,750	4		
LÍMITE SUPERIOR				\$ 125.750 \$ 113.660	VALOR ADOPTADO	\$ 120.000	

FIRMA DEL AVALUADOR RNA No. 3347

HOJA 3 DE 3