FORMATO DE AVALUO DE PUNTOS MUESTRA

NOMBRE DEL AVALUADOR	**J. FRANCISCO TORO P**	**AVALUO No.**	**LPR-IAV-793 2017**
FECHA DE LA VISITA	**16/08/2017**	**CODIGO PUNTO**	**493**
FECHA DEL INFORME	**18/09/2017**	**TIPO AVALUO**	**COMERCIAL**
SOLICITANTE	**MUNICIPIO DE RIONEGRO**	**VIGENCIA DEL AVALÚO**	**1 AÑO**

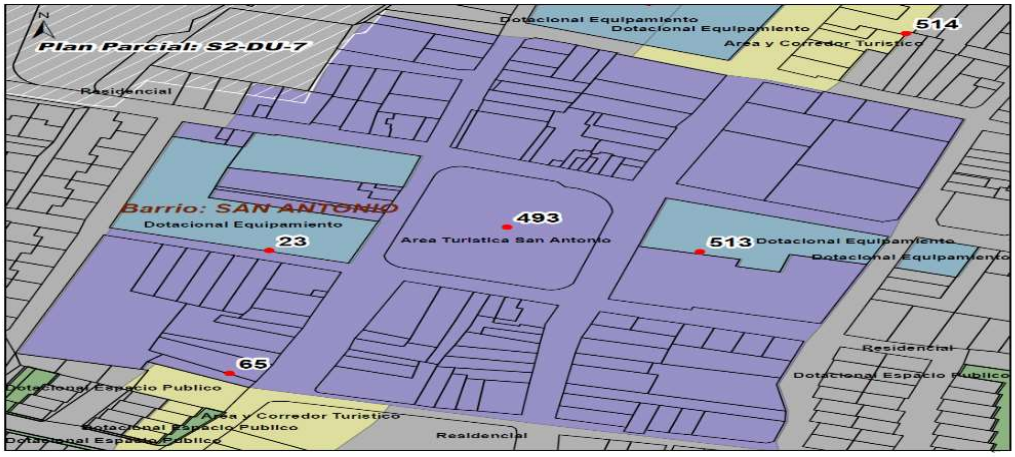
INFORMACIÓN GENERAL

DIRECCIÓN APROXIMADA	**Cl 23 y 24 por Cr 55A y 55B**	MANZANA	27
BARRIO	**21**	COMUNA / VEREDA	21
MUNICIPIO	**RIONEGRO - ANTIOQUIA**		

LOCALIZACIÓN PUNTO COORDENADAS	UTM X	855796	UTM Y	1169792

USO ACTUAL	**Residencial**	TRANSPORTE PÚBLICO	si

CARTOGRAFIA (Sector correspondiente al punto)



ASPECTOS NORMATIVOS DE LA ZONA

CLASE DE SUELO

URBANO	X	EXPANSIÓN URBANA		PROTECCIÓN	
RURAL		SUBURBANO		CORREDOR SUBURBANO	

NORMA (POLIGONO)	S2-C-2
USO PRINCIPAL / COMPLEMENTARI	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
USOS RESTRINGIDOS/PROHIBIDOS	COMERCIAL, INDUSTRIAL
FUENTE	Acuerdo 056 2011 Anexo IV

DESCRIPCION NORMATIVIDAD

DENSIDAD	30	INDICE DE CONSTRUCCIO	0	INDICE DE OCUPACIÒN	70/70
CESION A %	0	CESION B % 0	CESION C %	1,5	PATIO/SOLAR no
AFECTACIONES	si	RETIRO VIAL	30	m	
FUENTE:	Acuerdo 056 2011 Art 177 pag 139				
ALTURA	ALTURA SEGÚN NORM. 2/2 PISO(S)	ALTURA PREDOMINANTE	2	PISO(S)	

REGISTRO FOTOGRAFICO

PUNTO

VISTA GENERAL

OBSERVACIONES **El punto tiene restricciones patrimoniales 8 cuadras a los costados del parque**

FIRMA

NOMBRE DEL AVALUADOR **J. FRANCISCO TORO P**

RNA No. **1989**

NOMBRE DEL AVALUADOR	J. FRANCISCO TORO P	**AVALÚO No.**	LPR-IAV-793 2017
FECHA DEL INFORME	18/09/2017	**CÓDIGO**	493
DIRECCIÓN DEL APROXIMADA	Cl 23 y 24 por Cr 55A y 55B		
MUNICIPIO	**RIONEGRO - ANTIOQUIA**		

CARACTERISTICAS GENERALES

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

ESTADO DE LAS VÍAS

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

CARACTERISTICAS DE LA ZONA

TOPOGRAFÍA:		LOTE TIPICO:		FORMA DE LOTES PREDOMINANTE:	
PLANA < 3%	x	FRENTE	0		
SUAVE 3-5%		FONDO	0		
MEDIA 5-10%		**ÁREA**	0 m^2	RECTANGULAR	
FUERTE 10-25%		**RELACIÓN FRENTE-FONDO:**		IRREGULAR	X
ESCARPADA >25%		1 :	#¡DIV/0!		

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 0

*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:

se toman muestras de avisos en la zona del marco del parque y a una cusdra saliendo para ñla cejay se homogeneizan.

VALOR FINAL

DIRECCIÓN	PUNTO No.	VALOR METRO CUADRADO
Cl 23 y 24 por Cr 55A y 55B	493	2.100.000

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

Observaciones Finales: sector cpon restricciones de proteccion patrimonisl

FIRMA DEL AVALUADOR

NOMBRE DEL AVALUADOR J. FRANCISCO TORO P

RNA No. **1989**

ANALISIS DEL PROYECTO

CAMBIOS POR LA OBRA EN CADA PUNTO

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

PONDERACIÓN DEL BENEFICIO POR OBRA EN CADA PUNTO

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

NOMBRE DEL AVALUADOR	J. FRANCISCO TORO P	**AVALÚO No.**	LPR-IAV-793 2017
FECHA DEL INFORME	18/09/2017	**CODIGO**	493
DIRECCIÓN APROXIMADA	Cl 23 y 24 por Cr 55A y 55B		
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		

DETERMINACIÓN DEL VALOR

ESTUDIO DE MERCADO

CODIGO	DIRECCIÓN	VALOR TOTAL DEPURADO	ÁREA	VALOR m²	DESCRIPCIÓN	FUENTE
B54	parque sn antonio	900.000.000	450,00	2.000.000	3127920325	Aviso
B55	parque sn antonio	900.000.000	410,00	2.195.122	5310023/3146927080	buenos Bienes
B59	caney	178.000.000	85,00	2.094.118	LOTE	ljinmobiliaria
PROMEDIO				2.096.413		
DESVIACIÓN ESTÁNDAR				97.581		
COEFICIENTE DE VARIACIÓN				4,65%		
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA				0,106		
LÍMITE SUPERIOR				2.193.994		
LÍMITE INFERIOR				1.998.832	**VALOR ADOPTADO**	2.100.000

FIRMA DEL AVALUADOR

RNA No. 1989