FORMATO DE AVALUO DE PUNTOS MUESTRA

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

NOMBRE DEL AVALUADOR	**J. FRANCISCO TORO P**	**AVALUO No.**	**LPR-IAV-794 2017**
FECHA DE LA VISITA	**16/08/2017**	**CODIGO PUNTO**	**494**
FECHA DEL INFORME	**NOVIEMBRE DEL 2017**	**TIPO AVALUO**	**COMERCIAL**
SOLICITANTE	**MUNICIPIO DE RIONEGRO**	**VIGENCIA DEL AVALÚO**	**1 AÑO**

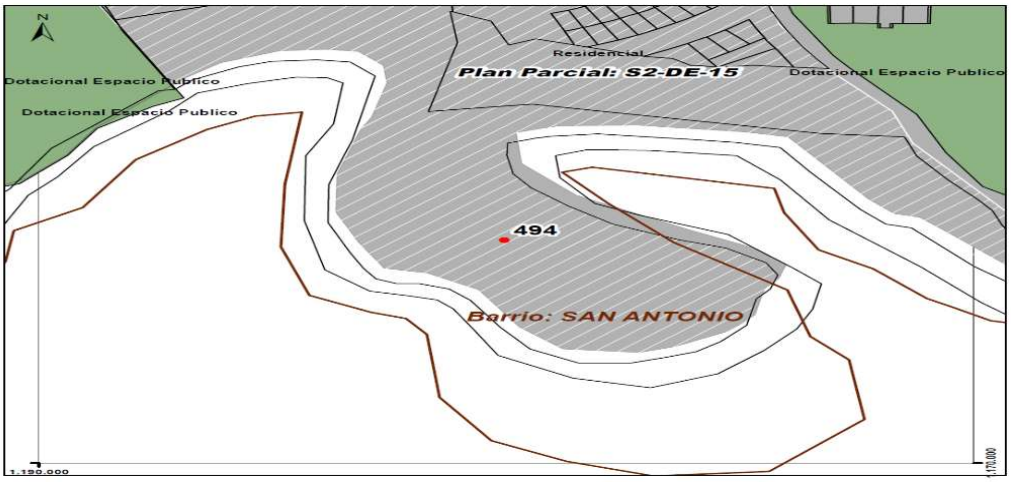
INFORMACIÓN GENERAL

DIRECCIÓN APROXIMADA	**cesion mpio Tv 17B X 55ab**	MANZANA	30
BARRIO	**21**	COMUNA / VEREDA	21
MUNICIPIO	**RIONEGRO - ANTIOQUIA**		

LOCALIZACIÓN PUNTO COORDENADAS	UTM X	855753	UTM Y	1169045	

USO ACTUAL	**lote**	TRANSPORTE PÚBLICO	no

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-DE-15
USO PRINCIPAL / COMPLEMENTARIO	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
USOS RESTRINGIDOS/PROHIBIDOS	COMERCIAL, INDUSTRIAL
FUENTE	Acuerdo 056 2011 Anexo IV

DESCRIPCION NORMATIVIDAD

DENSIDAD	50	INDICE DE CONSTRUCCION	0	INDICE DE OCUPACIÒN	40/0
CESION A %	0	CESION B % 0	CESION C %	1,5	PATIO/SOLAR 0
AFECTACIONES	si	RETIRO VIA	30	m	
FUENTE:	Acuerdo 056 2011 Art 177 pag 139				

ALTURA: ALTURA SEGÚN NORMA 2/4 PISO(S) — ALTURA PREDOMINANTE 0 PISO(S)

REGISTRO FOTOGRAFICO

PUNTO

VISTA GENERAL

OBSERVACIONES **El punto es una franja de terreno de sesion y propiedad del Mpio de Rionegro**

FIRMA

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

RNA No. **1989**

NOMBRE DEL AVALUADOR	J. FRANCISCO TORO P	**AVALÚO No.**	LPR-IAV-794 2017
FECHA DEL INFORME	NOVIEMBRE DEL 2017	**CÓDIGO**	494
DIRECCIÓN DEL APROXIMADA	cesion mpio Tv 17B X 55ab		
MUNICIPIO	**RIONEGRO - ANTIOQUIA**		

CARACTERISTICAS GENERALES

SERVICIOS PÚBLICOS		RESTRICCIONES		ESTRATO	
ACUEDUCTO	X	VIALES	X	1	
ALCANTARILLADO	X	SERVIDUMBRES		2	
ENERGÍA ELÉCTRICA	X	RETIRO QUEBRADA	X	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	
PEATONAL		PAVIMENTO	
SECUNDARIA		BASE GRANULAR	
TERCIARIA		SUB-BASE GRANULAR	
ARTERIA MAYOR		DESTAPADA (TIERRA)	
ARTERIA MENOR		RIELES	
COLECTORA MAYOR		SERVIDUMBRE	
COLECTORA MENOR			

CARACTERISTICAS DE LA ZONA

TOPOGRAFÍA:

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

LOTE TIPICO:

FRENTE	0
FONDO	0
ÁREA	0 m^2

RELACIÓN FRENTE-FONDO: 1 : #¡DIV/0!

FORMA DE LOTES PREDOMINANTE:

RECTANGULA	
IRREGULAR	X

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

CONSOLIDACIÓN ZONA	2
POTENCIAL DE DESARROLLO	5
IMPACTOS AMBIENTALES	4

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? DESCR 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 toma la informacion del resultado del avaluo de los predios de la maria y predio vecino realizado por la lonja residentemente

Se utiliza con coeficiente de homogeneización por las características particulares del punto objeto de estudio.

VALOR FINAL

DIRECCIÓN	PUNTO No.	VALOR METRO CUADRADO
cesion mpio Tv 17B X 55ab	494	300.000

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

Observaciones Finales: franja de propiedad del Mpio de Rionegro parque de las torres del caney

FIRMA DEL AVALUADOR

NOMBRE DEL AVALUADO 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 COMERCIALIZACIÒN	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-794 2017
FECHA DEL INFORME	NOVIEMBRE DEL 2017	**CODIGO**	494
DIRECCIÓN APROXIMADA	cesion mpio Tv 17B X 55ab		
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		

DETERMINACIÓN DEL VALOR
MÉTODO RESIDUAL

DATOS	
Área Terreno Bruta	518.894
Afectaciones	
Área Neta Urbanizable	518.894
Cesiones obligatorias (A B C)	280.203
Área útil	238.691
Índice de construcción	2
Índice de ocupación	0
Ocupación en planta	0
Área Construida	516.642
Altura permitida	17
Equipamiento comunal y circulaciones	51.664
Área Vendible	464.978
Área por unidad de Vivienda	182
Numero de Unidades Privadas	6.249
Parqueaderos Privados	4.793
Parqueaderos Visitantes	2.577
VENTAS	
Valor M2 Ventas Unidades Privadas	516.642
Valor Unidad de Parqueaderos	4.793
Valor Total Ventas	240.250.030.137
COSTOS	
Valor M2 Costo de Directo de Construcción	1.078.267
Valor Total Costos Directos de Construcción	770.796.263.146
Costos Indirectos	24.385.042.619
Costos financieros	
Utilidad	28.830.003.616
Costos de Urbanismo	15.651.630.000
Total Costos	839.662.939.381
RESIDUAL	
Valor Lote	202.606.174.370
Valor M2 Lote sobre área Bruta	390.000
Valor M2 Lote sobre área Neta	940.000

VALOR ADOPTADO M2	390.000
COEFICIENTE HOMOGENEIZACIÓN	0,23
VALOR ADOPTADO M2 FINAL	300.300
VALOR REDONDEADO M2	**300.000**

FIRMA DEL AVALUADOR

RNA No. 1989