FORMATO DE AVALUO DE PUNTOS MUESTRA

NOMBRE DEL AVALUADOR	J. FRANCISCO TORO P	AVALUO No.	LPR-IAV-803 2017
FECHA DE LA VISITA	16/08/2017	CODIGO PUNTO	503
FECHA DEL INFORME	18/09/2017	TIPO AVALUO	COMERCIAL
SOLICITANTE	MUNICIPIO DE RIONEGRO	VIGENCIA DEL AVALÚO	1 AÑO

INFORMACIÓN GENERAL

DIRECCIÓN APROXIMADA	diag 55a por diag 55aa	MANZANA	155
BARRIO	21	COMUNA / VEREDA	21
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		

LOCALIZACIÓN PUNTO COORDENADAS	UTM X	855730	UTM Y	1169374

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-CN-17
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 OCUPACIÓN	patios y vacios/0
CESION A %	0	CESION B %	0	CESION C %	1,5	PATIO/SOLAR	si
AFECTACIONES	no		RETIRO VI/	no		m	
FUENTE:	Acuerdo 056 2011 Art 177 pag 139						
ALTURA	ALTURA SEGÚN NORM/ 2/5	PISO(S)		ALTURA PREDOMINANTE	2	PISO(S)	

REGISTRO FOTOGRAFICO

PUNTO

VISTA GENERAL

OBSERVACIONES Barrio estrato 4

FIRMA

NOMBRE DEL AVALUADOR J. FRANCISCO TORO P

RNA No. 1989

NOMBRE DEL AVALUADOR	J. FRANCISCO TORO P	**AVALÚO No.**	LPR-IAV-803 2017
FECHA DEL INFORME	18/09/2017	**CÓDIGO**	503
DIRECCIÓN DEL APROXIMADA	diag 55a por diag 55aa		
MUNICIPIO	**RIONEGRO - ANTIOQUIA**		

CARACTERISTICAS GENERALES

SERVICIOS PÚBLICOS		RESTRICCIONES		ESTRATO	
ACUEDUCTO	X	VIALES		1	
ALCANTARILLADO	X	SERVIDUMBRES		2	
ENERGÍA ELÉCTRICA	X	RETIRO QUEBRADA		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	X
SECUNDARIA	X	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%	x
SUAVE 3-5%	
MEDIA 5-10%	
FUERTE 10-25%	
ESCARPADA >25%	

LOTE TIPICO:

FRENTE	8
FONDO	10,5

ÁREA 84 m^2

RELACIÓN FRENTE-FONDO: 1 : 0,761904762

FORMA DE LOTES PREDOMINANTE:

RECTANGULA	X
IRREGULAR	

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

CONSOLIDACIÓN ZONA	5
POTENCIAL DE DESARROLLO	4
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? 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:

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO

VALOR FINAL

DIRECCIÓN	PUNTO No.	VALOR METRO CUADRADO
diag 55a por diag 55aa	503	1.817.000

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

Observaciones Finales: el punto esta en via del barrio 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)	5	ALTO (4)		MEDIO (3)		BAJO (2)		MUY BAJO (1)		NULO (0)	

NOMBRE DEL AVALUADOR	J. FRANCISCO TORO P	**AVALÚO No.**	LPR-IAV-803 2017
FECHA DEL INFORME	18/09/2017	**CODIGO**	503
DIRECCIÓN APROXIMADA	diag 55a por diag 55aa		
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		

DETERMINACIÓN DEL VALOR

ESTUDIO DE MERCADO

CODIGO	DIRECCIÓN	VALOR TOTAL DEPURADO	ÁREA	VALOR m²	DESCRIPCIÓN	FUENTE
B81	caney	143.000.000	85,00	1.682.353	Lote	Ijinmobiliaria
B82	caney	150.500.000	85,00	1.770.588	Lote	sueños y tierras
B83	caney	170.000.000	85,00	2.000.000	Lote	Ijinmobiliaria
B166	caney	153.000.000	85,00	1.800.000	Lote	sueños y tierras
B167	caney	156.000.000	85,00	1.835.294	Lote	Ijinmobiliaria
PROMEDIO				1.817.647		
DESVIACIÓN ESTÁNDAR				116.613		
COEFICIENTE DE VARIACIÓN				6,42%		
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA				1,185		
LÍMITE SUPERIOR				1.934.260		
LÍMITE INFERIOR				1.701.034	**VALOR ADOPTADO**	1.817.000

FIRMA DEL AVALUADOR

RNA No. 1989