FORMATO DE AVALUO DE PUNTOS MUESTRA

NOMBRE DEL AVALUADOR	J. FRANCISCO TORO P	AVALUO No.	LPR-IAV-831 2017
FECHA DE LA VISITA	16/08/2017	CODIGO PUNTO	531
FECHA DEL INFORME	14/11/2017	TIPO AVALUO	COMERCIAL
SOLICITANTE	MUNICIPIO DE RIONEGRO	VIGENCIA DEL AVALÚO	1 AÑO

INFORMACIÓN GENERAL

DIRECCIÓN APROXIMADA	Alto del medio	MANZANA	31
BARRIO	13	COMUNA / VEREDA	13
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		
LOCALIZACIÓN PUNTO COORDENADAS	UTM X 856183	UTM Y 1172451	
USO ACTUAL	casas depereciadas	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)	S1-R-3 y S1-C-1
USO PRINCIPAL / COMPLEMENTARIO	Renovación/La Calle Obando/RESIDENCIAL INI Y BI FLIAR
USOS RESTRINGIDOS/PROHIBIDOS	COMERCIAL, INDUSTRIAL
FUENTE	Acuerdo 056 2011 Anexo IV

DESCRIPCION NORMATIVIDAD

DENSIDAD	70	INDICE DE CONSTRUCCION	N/A	INDICE DE OCUPACIÒN	N/A
CESION A %	N/A	CESION B %	N/A	CESION C %	1,5	PATIO/SOLAR	N/A
AFECTACIONES	SI	RETIRO VIA	30	m	
FUENTE:	Acuerdo 056 2011 Art 177 pag 139				
ALTURA	ALTURA SEGÚN NORMA 2/5 PISO(S)	ALTURA PREDOMINANTE 1 PISO(S)			

REGISTRO FOTOGRAFICO

PUNTO

VISTA GENERAL

OBSERVACIONES **El predio tiene parte en poligono S1-C-1 centro historico se aplica la mejor norma**

FIRMA

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

RNA No. **1989**

NOMBRE DEL AVALUADOR	J. FRANCISCO TORO P	**AVALÚO No.**	LPR-IAV-831 2017
FECHA DEL INFORME	14/11/2017	**CÓDIGO**	531
DIRECCIÓN DEL APROXIMADA	Alto del medio		
MUNICIPIO	**RIONEGRO - ANTIOQUIA**		

CARACTERISTICAS GENERALES

SERVICIOS PÚBLICOS		RESTRICCIONES		ESTRATO	
ACUEDUCTO	X	VIALES	X	1	
ALCANTARILLADO	X	SERVIDUMBRES		2	X
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	X	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%	
MEDIA 5-10%	x
FUERTE 10-25%	
ESCARPADA >25%	

LOTE TIPICO:

FRENTE	7
FONDO	11

ÁREA 77 m^2

RELACIÓN FRENTE-FONDO: 1 : 0,636363636

FORMA DE LOTES PREDOMINANTE:

RECTANGULA	X
IRREGULAR	

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

CONSOLIDACIÓN ZONA	2
POTENCIAL DE DESARROLLO	5
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:

se toman muestras combinadas entre alto del medio bajo y centro

VALOR FINAL

DIRECCIÓN	PUNTO No.	VALOR METRO CUADRADO
cr 55 X cl 49	531	624.000

PERSPECTIVAS DE COMERCIALIZACIÓN **(Califíquela de 1 a 5, siendo 5 la mejor. Describalas)** **CALIFICACIÓN** 3

Observaciones Finales: Sector con amplio potencial de desarrollo urbanistico

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	X	NO
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-831 2017
FECHA DEL INFORME	14/11/2017	**CODIGO**	531
DIRECCIÓN APROXIMADA	Alto del medio		
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		

DETERMINACIÓN DEL VALOR

ESTUDIO DE MERCADO

CODIGO	DIRECCIÓN	VALOR TOTAL DEPURADO	ÁREA	VALOR m²	DESCRIPCIÓN	FUENTE
B91	ALTO DEL MEDIO	165.000.000	240,00	687.500	0	lote-en-venta/rionegro/queb
B92	DETRÁS DE UNE	223.000.000	376,00	593.085	ALFONSO GALLEGO	3146183117
B134	ALTO DEL MEDIO	475.000.000	800,00	593.750	ALFONSO GALLEGO	3146183117
PROMEDIO				624.778		
DESVIACIÓN ESTÁNDAR				54.320		
COEFICIENTE DE VARIACIÓN				8,69%		
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA				1,732		
LÍMITE SUPERIOR				679.098		
LÍMITE INFERIOR				570.459	**VALOR ADOPTADO**	624.000

FIRMA DEL AVALUADOR

RNA No. 1989