## *FORMATO DE AVALUO DE PUNTOS MUESTRA*

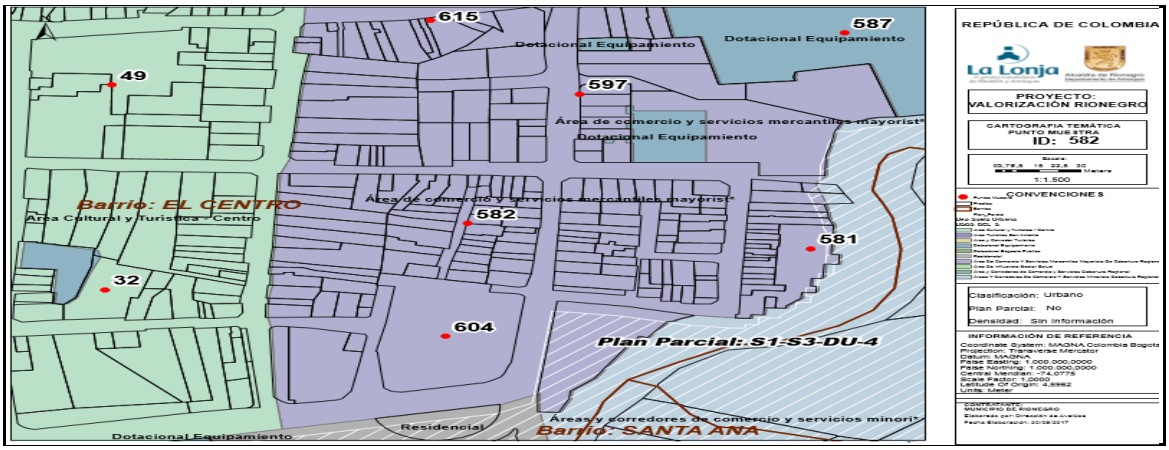
La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

| | | | |
|---|---|---|---|
| NOMBRE DEL AVALUADOR | J. FRANCISCO TORO P | AVALUO No. | LPR-IAV-882 2017 |
| FECHA DE LA VISITA | 08/16/2017 | CODIGO PUNTO | 582 |
| FECHA DEL INFORME | 11/07/2017 | TIPO AVALUO | COMERCIAL |
| SOLICITANTE | MUNICIPIO DE RIONEGRO | VIGENCIA DEL AVALÚO | 1 AÑO |

### INFORMACIÓN GENERAL

| | | | |
|---|---|---|---|
| DIRECCIÓN APROXIMADA | Centro | MANZANA | 0 |
| BARRIO | 32 | COMUNA / VEREDA | 32 |
| MUNICIPIO | RIONEGRO - ANTIOQUIA | | |
| LOCALIZACIÓN PUNTO COORDENADAS | UTM X 856923 | UTM Y 1172434 | |
| USO ACTUAL | mixto | TRANSPORTE PÚBLICO | 0 |

### 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-CN-5 |
| USO PRINCIPAL / COMPLEMENTARIO | Consolidación/Calle 52-Calle54y Cra 45-54 Centro |
| USOS RESTRINGIDOS/PROHIBIDOS | COMERCIAL, INDUSTRIAL |
| FUENTE | Acuerdo 056 2011 Anexo IV |

#### DESCRIPCION NORMATIVIDAD

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| DENSIDAD | 70 | | INDICE DE CONSTRUCCION | N/A | | INDICE DE OCUPACIÓN | 60/70 |
| CESION A % | 22 | CESION B % | 32 | CESION C % | 1.0 | PATIO/SOLAR | N/A |
| AFECTACIONES | SI | | | RETIRO VIAL | 30 | m | |
| FUENTE: | Acuerdo 056 2011 Art 177 pag 139 | | | | | | |
| ALTURA | ALTURA SEGÚN NORMA | 4/5 | PISO(S) | ALTURA PREDOMINANTE | 2 | PISO(S) | |

### REGISTRO FOTOGRAFICO

PUNTO

VISTA GENERAL

**OBSERVACIONES** sector mixto enrre residencias de dos y tres pisos y cial en primero

FIRMA

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

**RNA No.** 1989

| | | | |
|---|---|---|---|
| **NOMBRE DEL AVALUADOR** | J. FRANCISCO TORO P | **AVALÚO No.** | LPR-IAV-882 2017 |
| **FECHA DEL INFORME** | 11/07/2017 | **CÓDIGO** | 582 |
| **DIRECCIÓN DEL APROXIMADA** | Centro | | |
| **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 | | 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 | 0 |
| FONDO | 0 |
| **ÁREA** | 0 $m^2$ |

**RELACIÓN FRENTE-FONDO:** 1 : #¡DIV/0!

**FORMA DE LOTES PREDOMINANTE:**

| | |
|---|---|
| RECTANGULAR | |
| IRREGULAR | X |

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

| | |
|---|---|
| CONSOLIDACIÓN ZONA | 3 |
| POTENCIAL DE DESARROLL( | 3 |
| 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? 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 tomaron muestras de puntos cercanos

## VALOR FINAL

| DIRECCIÓN | PUNTO No. | VALOR METRO CUADRADO |
|---|---|---|
| CR 47 X CL 53 | 582 | 2,770,000 |

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

Observaciones Finales: sector de talleres y almacenes de motos

**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 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-882 2017 |
| **FECHA DEL INFORME** | 11/07/2017 | **CODIGO** | 582 |
| **DIRECCIÓN APROXIMADA** | Centro | | |
| **MUNICIPIO** | RIONEGRO - ANTIOQUIA | | |

## DETERMINACIÓN DEL VALOR

### ESTUDIO DE MERCADO

| CODIGO | DIRECCIÓN | | VALOR TOTAL DEPURADO | ÁREA | VALOR m² | DESCRIPCIÓN | FUENTE |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| B29 | LA 45 X | | 2,945,000,000 | 777.00 | 2,714,286 | 3128510493 | 0 |
| B30 | LA 45 X | | 712,500,000 | 180.00 | 2,828,333 | ljinmobiliaria | 0 |
| B31 | LA POLA | | 1,235,000,000 | 447.00 | 2,762,864 | ljinmobiliaria | 0 |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| **PROMEDIO** | | | | | 2,768,494 | | |
| **DESVIACIÓN ESTÁNDAR** | | | | | 124,726 | | |
| **COEFICIENTE DE VARIACIÓN** | | | | | 4.51% | | |
| **COEFICIENTE DE ASIMETRÍA** | | | | | 1.67 | | |
| **LÍMITE SUPERIOR** | | | | | 1,333,479 | | |
| **LÍMITE INFERIOR** | | | | | 1,177,487 | **VALOR ADOPTADO** | 2,770,000 |

## MÉTODO RESIDUAL

| DATOS | |
|---|---|
| Área Terreno Bruta | 0 |
| Afectaciones | 0 |
| Área Neta Urbanizable | 0 |
| Cesiones obligatorias (A B C) | 0 |
| Área útil | 0 |
| Índice de construcción | 0 |
| Índice de ocupación | 0 |
| Ocupación en planta | 0 |
| Área Construida | 0 |
| Altura permitida | 0 |
| Equipamiento comunal y circulaciones | 0 |
| Área Vendible | 0 |
| Área por unidad de Vivienda | 0 |
| Numero de Unidades Privadas | 0 |
| Parqueaderos Privados | 0 |
| Parqueaderos Visitantes | 0 |
| **VENTAS** | |
| Valor M2 Ventas Unidades Privadas | 0 |
| Valor Unidad de Parqueaderos | 0 |
| Valor Total Ventas | 0 |
| **COSTOS** | |
| Valor M2 Costo de Directo de Construcción | 0 |
| Valor Total Costos Directos de Construcción | 0 |
| Costos Indirectos | 0 |
| Costos financieros | 0 |
| Utilidad | 0 |
| Costos de Urbanismo | |
| Total Costos | 0 |
| **RESIDUAL** | |
| Valor Lote | 0 |
| Valor M2 Lote sobre área Bruta | 0 |
| Valor M2 Lote sobre área Neta | 0 |

| | |
|---|---|
| **VALOR ADOPTADO M2** | |

**FIRMA DEL AVALUADOR**

**RNA No. 1989**