FORMATO DE AVALUO DE PUNTOS MUESTRA

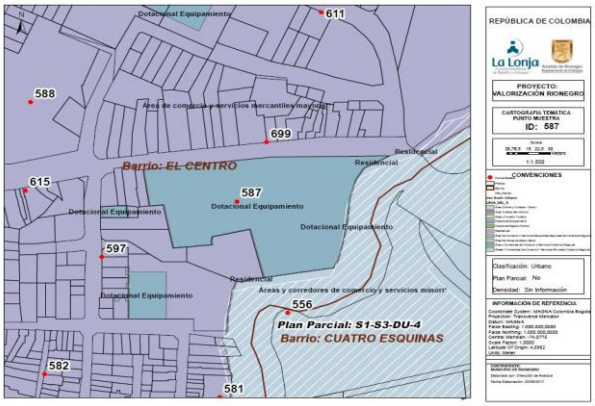
La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

NOMBRE DEL AVALUADOR	**J. FRANCISCO TORO P**	**AVALUO No.**	**LPR-IAV-887 2017**
FECHA DE LA VISITA	**16/08/2017**	**CODIGO PUNTO**	**587**
FECHA DEL INFORME	**30/11/2017**	**TIPO AVALUO**	**COMERCIAL**
SOLICITANTE	**MUNICIPIO DE RIONEGRO**	**VIGENCIA DEL AVALÚO**	**1 AÑO**

INFORMACIÓN GENERAL

DIRECCIÓN APROXIMADA	**Centro**	MANZANA	0
BARRIO	**23**	COMUNA / VEREDA	23
MUNICIPIO	**RIONEGRO - ANTIOQUIA**		
LOCALIZACIÓN PUNTO COORDENADAS	UTM X 857055	UTM Y 1172566	
USO ACTUAL	**educacion**	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-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 NORM/ 4/5	PISO(S)		ALTURA PREDOMINANTE	2	PISO(S)	

REGISTRO FOTOGRAFICO

PUNTO

VISTA GENERAL

OBSERVACIONES **el punto es la Intitucion educativa Josefina Muñoz**

FIRMA

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

RNA No. **1989**

NOMBRE DEL AVALUADOR	J. FRANCISCO TORO P	**AVALÚO No.**	LPR-IAV-887 2017
FECHA DEL INFORME	30/11/2017	**CÓDIGO**	587
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	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	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	2
POTENCIAL DE DESARROLL(	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? 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 toma muestras de puntos cercanos

VALOR FINAL

DIRECCIÓN	PUNTO No.	VALOR METRO CUADRADO
Centro	587	2.770.000

PERSPECTIVAS DE COMERCIALIZACIÓN **(Califiquela de 1 a 5, siendo 5 la mejor. Describalas)** **CALIFICACIÓN** 2

Observaciones Finales: Sector con muy buenas posibilidades de desarrollo

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	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-887 2017
FECHA DEL INFORME	30/11/2017	**CODIGO**	587
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	0	0
B31	LA POLA	1.235.000.000	447,00	2.762.864	0	0
0		0	0,00		2770000	0
0		0	0,00		0	0
0		0	0,00		0	0
PROMEDIO				2.768.494		
DESVIACIÓN ESTÁNDAR				124.726		
COEFICIENTE DE VARIACIÓN				0,045		
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA				1,667		
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	#¡DIV/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	#¡DIV/0!
Valor M2 Lote sobre área Neta	#¡DIV/0!

VALOR ADOPTADO M2	

FIRMA DEL AVALUADOR

RNA No. 1989