FORMATO DE AVALUO DE PUNTOS MUESTRA

NOMBRE DEL AVALUADOR	J. FRANCISCO TORO P	AVALUO No.	LPR-IAV-999 2017
FECHA DE LA VISITA	16/08/2017	CODIGO PUNTO	699
FECHA DEL INFORME	07/11/2017	TIPO AVALUO	COMERCIAL
SOLICITANTE	MUNICIPIO DE RIONEGRO	VIGENCIA DEL AVALÚO	1 AÑO

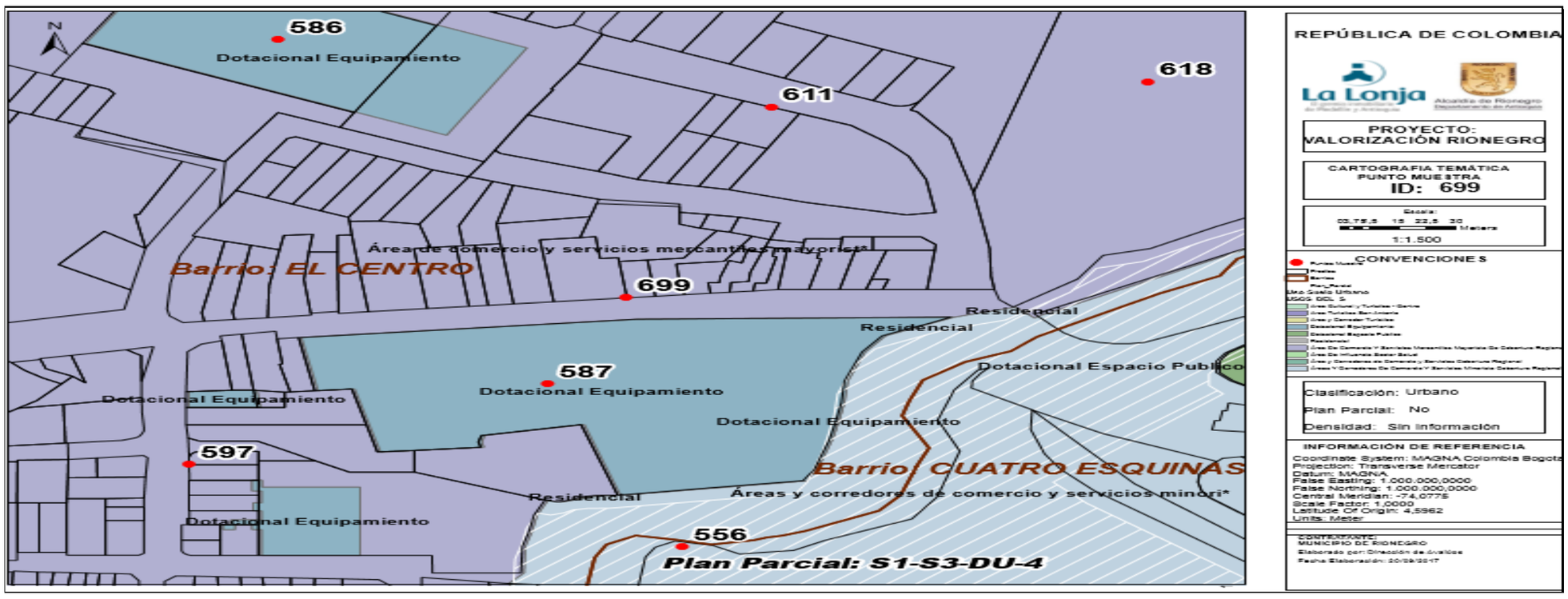
INFORMACIÓN GENERAL

DIRECCIÓN APROXIMADA	Centro	MANZANA	6
BARRIO	11	COMUNA / VEREDA	11
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		

LOCALIZACIÓN PUNTO COORDENADAS	UTM X	857076	UTM Y	1172611	

USO ACTUAL	casas viejas	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-C-1
USO PRINCIPAL / COMPLEMENTARIO	Centro Historico /Conservación
USOS RESTRINGIDOS/PROHIBIDOS	COMERCIAL, INDUSTRIAL
FUENTE	Acuerdo 056 2011 Anexo IV

DESCRIPCION NORMATIVIDAD

DENSIDAD	30			INDICE DE CONSTRUCCION	N/A	INDICE DE OCUPACIÒN	70/70
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 3/3 PISO(S) — ALTURA PREDOMINANTE 1 PISO(S)

REGISTRO FOTOGRAFICO

PUNTO

VISTA GENERAL

OBSERVACIONES: SECTOR CON AMPLIA PERSPECTIVA DE DESARROLLO

FIRMA

NOMBRE DEL AVALUADOR J. FRANCISCO TORO P

RNA No. 1989

NOMBRE DEL AVALUADOR	J. FRANCISCO TORO P	AVALÚO No.	LPR-IAV-999 2017
FECHA DEL INFORME	07/11/2017	CÓDIGO	699
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	X
ALUMBRADO	X	INSTITUCIONALES		4	
TELEFONÍA	X	PATRIMONIALES		5	
GAS NATURAL	X	AMBIENTALES	X	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%	
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:

RECTANGULAR	
IRREGULAR	X

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

CONSOLIDACIÓN ZONA	1
POTENCIAL DE DESARROLLO	5
IMPACTOS AMBIENTALES	3

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:

MUESTRAS SECTORIALES

VALOR FINAL

DIRECCIÓN	PUNTO No.	VALOR METRO CUADRADO
CL 52 X CR 43	699	2.770.000

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

Observaciones Finales: EL PROYECTO TIENE UNA INFLUENCIA MUY GRANDE SOBRE ESTE SECTOR

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-999 2017
FECHA DEL INFORME	07/11/2017	CODIGO	699
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	Ijinmobiliaria	0
B31	LA POLA	1.235.000.000	447,00	2.762.864	Ijinmobiliaria	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