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-798 2017
FECHA DE LA VISITA	16 08 2017	CODIGO PUNTO	498
FECHA DEL INFORME	12 09 2017	TIPO AVALUO	COMERCIAL
SOLICITANTE	MUNICIPIO DE RIONEGRO	VIGENCIA DEL AVALÚO	1 AÑO

INFORMACIÓN GENERAL

DIRECCIÓN APROXIMADA	cr 55 b # 15-12	MANZANA	30
BARRIO	21	COMUNA / VEREDA	21
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		

LOCALIZACIÓN PUNTO COORDENADAS	UTM X	855435	UTM Y	1169412	
USO ACTUAL	Casa lote		TRANSPORTE PÚBLICO		sí

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	Area y corredor Turistico
USOS RESTRINGIDOS/PROHIBIDOS	Industrial/comercio al por mayor
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	0
AFECTACIONES	no		RETIRO VIAL	no	m		
FUENTE:	Acuerdo 056 2011 Art 177 pag 139						
ALTURA	ALTURA SEGÚN NORMA	2	PISO(S)	ALTURA PREDOMINANTE	2	PISO(S)	

REGISTRO FOTOGRAFICO

PUNTO

VISTA GENERAL

OBSERVACIONES: El punto esta en el corredor comercial entrando a sn anotnio de la ceja

FIRMA

NOMBRE DEL AVALUADOR J. FRANCISCO TORO P

RNA No. 1989

NOMBRE DEL AVALUADOR	J. FRANCISCO TORO P	**AVALÚO No.**	LPR-IAV-798 2017
FECHA DEL INFORME	12 09 2017	**CÓDIGO**	498
DIRECCIÓN DEL APROXIMADA	cr 55 b # 15-12		
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		6	
BANDA ANCHA/TELEVISION	X				

ESTADO DE LAS VÍAS			
TIPO DE VIA:		**ESPECIFICACIONES VIA**	
PEATONAL		PAVIMENTO	X
SECUNDARIA		BASE GRANULAR	
TERCIARIA		SUB-BASE GRANULAR	
ARTERIA MAYOR		DESTAPADA (TIERRA)	
ARTERIA MENOR		RIELES	
COLECTORA MAYOR	X	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	Irregular
FONDO	irregular
ÁREA	#¡VALOR! m^2
RELACIÓN FRENTE-FONDO:	1 : #¡VALOR!

FORMA DE LOTES PREDOMINANTE:

RECTANGULAR	
IRREGULAR	

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

CONSOLIDACIÓN ZONA	2
POTENCIAL DE DESARROLLO	2
IMPACTOS AMBIENTALES	3

METODOLOGÍA EMPLEADA PARA LA VALORACIÓN

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO	X	OTRO		CUÁL? DESCRIBA 0
MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS O INGRESOS				
MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN				
MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL				
ENCUESTA*				

*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 de ofertas en el mismo punto

VALOR FINAL

DIRECCIÓN	PUNTO No.	VALOR METRO CUADRADO
cr 55 b X 15-12	498	1,913,000

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

Observaciones Finales: sector consolidaddo como comercial

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-798 2017
FECHA DEL INFORME	12 09 2017	CODIGO	498
DIRECCIÓN APROXIMADA	cr 55 b # 15-12		
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		

DETERMINACIÓN DEL VALOR

ESTUDIO DE MERCADO

CODIGO	DIRECCIÓN	VALOR TOTAL DEPURADO	ÁREA	VALOR m^2	DESCRIPCIÓN	FUENTE
B66	Cr 55 B #15-38	2,850,000,000	1,500.00	1,900,000	0	LJ inmobiliaria
B67	cr 55 B	1,535,200,000	808.00	1,900,000	3012933126	Alberto David
B68	Cr b55 por calle estrecha	465,500,000	240.00	1,939,583	0	LJ inmobiliaria
0		0	0.00	0	0	0
0		0	0.00	0	0	0
0		0	0.00	0	0	0
PROMEDIO				1,913,194		
DESVIACIÓN ESTÁNDAR				22,853		
COEFICIENTE DE VARIACIÓN				1.19%		
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA				1.732		
LÍMITE SUPERIOR				1,936,048		
LÍMITE INFERIOR				1,890,341	VALOR ADOPTADO	1,913,000

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