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-806 2017
FECHA DE LA VISITA	16 08 2017	CODIGO PUNTO	506
FECHA DEL INFORME	18 08 2017	TIPO AVALUO	COMERCIAL
SOLICITANTE	MUNICIPIO DE RIONEGRO	VIGENCIA DEL AVALÚO	1 AÑO

INFORMACIÓN GENERAL

DIRECCIÓN APROXIMADA	Cl 25b X Cr 53a	MANZANA	65
BARRIO	21	COMUNA / VEREDA	21
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		

LOCALIZACIÓN PUNTO COORDENADAS	UTM X	856033	UTM Y	1169877	

USO ACTUAL	Residencial	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)	S2-CN-17
USO PRINCIPAL / COMPLEMENTARIO	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
USOS RESTRINGIDOS/PROHIBIDOS	COMERCIAL, INDUSTRIAL
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	si
AFECTACIONES	no		RETIRO VIAL	no		m	
FUENTE:	Acuerdo 056 2011 Art 177 pag 139						
ALTURA	ALTURA SEGÚN NORMA	2/5	PISO(S)	ALTURA PREDOMINANTE	2	PISO(S)	

REGISTRO FOTOGRAFICO

PUNTO

VISTA GENERAL

OBSERVACIONES: barrio con buen urbanismo

FIRMA

NOMBRE DEL AVALUADOR J. FRANCISCO TORO P

RNA No. 1989

NOMBRE DEL AVALUADOR	J. FRANCISCO TORO P	**AVALÚO No.**	LPR-IAV-806 2017
FECHA DEL INFORME	18 08 2017	**CÓDIGO**	506
DIRECCIÓN DEL APROXIMADA	Cl 25b X Cr 53a		
MUNICIPIO	**RIONEGRO - ANTIOQUIA**		

CARACTERISTICAS GENERALES

SERVICIOS PÚBLICOS		RESTRICCIONES		ESTRATO	
ACUEDUCTO	X	VIALES		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	4
POTENCIAL DE DESARROLLO	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:

barrio estrato 4

VALOR FINAL

DIRECCIÓN	PUNTO No.	VALOR METRO CUADRADO
Cl 25b # 53a 53/55	506	1,634,000

PERSPECTIVAS DE COMERCIALIZACIÓN **(Califiquela de 1 a 5, siendo 5 la mejor. Describalas)** **CALIFICACIÓN** 4

Observaciones Finales: barrio estrato 4 a la salida para Rionegro

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)		ALTO (4)	x	MEDIO (3)		BAJO (2)		MUY BAJO (1)		NULO (0)	

NOMBRE DEL AVALUADOR	J. FRANCISCO TORO P	AVALÚO No.	LPR-IAV-806 2017
FECHA DEL INFORME	18 08 2017	CODIGO	506
DIRECCIÓN APROXIMADA	Cl 25b X Cr 53a		
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		

DETERMINACIÓN DEL VALOR

ESTUDIO DE MERCADO

CODIGO	DIRECCIÓN	VALOR TOTAL DEPURADO	ÁREA	VALOR m^2	DESCRIPCIÓN	FUENTE
B88	caney	149,000,000	84.50	1,763,314	1586982.249	ljinmobiliaria
B89	caney	150,000,000	84.50	1,775,148	1597633.136	sueños y tierras
B90	caney	161,500,000	84.50	1,911,243	1720118.343	ljinmobiliaria
0		0	0.00	0	0	0
0		0	0.00	0	0	0
0		0	0.00	0	0	0
PROMEDIO				1,634,911		
DESVIACIÓN ESTÁNDAR				73,983		
COEFICIENTE DE VARIACIÓN				4.53%		
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA				1.69		
LÍMITE SUPERIOR				1,708,895		
LÍMITE INFERIOR				1,560,928	VALOR ADOPTADO	1,634,000

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