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-815 2017
FECHA DE LA VISITA	16/08/2017	CODIGO PUNTO	515
FECHA DEL INFORME	7/11/2017	TIPO AVALUO	COMERCIAL
SOLICITANTE	MUNICIPIO DE RIONEGRO	VIGENCIA DEL AVALÚO	1 AÑO

INFORMACIÓN GENERAL

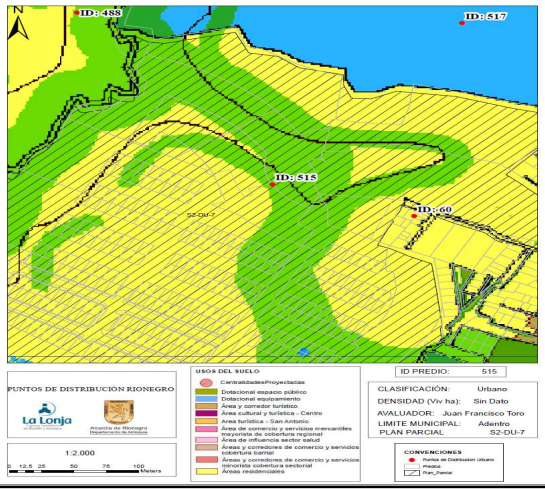
DIRECCIÓN APROXIMADA	detrás de pietra santa lote etapa II Z verde	MANZANA	24
BARRIO	21	COMUNA / VEREDA	21
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		

LOCALIZACIÓN PUNTO COORDENADAS	UTM X	855705	UTM Y	1170204	

USO ACTUAL	lote	TRANSPORTE PÚBLICO	si

CARTOGRAFIA (Sector correspondiente al punto)

[redacted]



[redacted]

ASPECTOS NORMATIVOS DE LA ZONA

CLASE DE SUELO

URBANO	X	EXPANSIÓN URBANA		PROTECCIÓN	
RURAL		SUBURBANO		CORREDOR SUBURBANO	

NORMA (POLIGONO)	S2-DU-7
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 OCUPACIÒN	40/0
CESION A %	0	CESION B % 0	CESION C %	1,5	PATIO/SOLAR si
AFECTACIONES	si	RETIRO VIA	30	m	
FUENTE:	Acuerdo 056 2011 Art 177 pag 139				

ALTURA: ALTURA SEGÚN NORMA 2 PISO(S) ALTURA PREDOMINANTE 4 PISO(S)

REGISTRO FOTOGRAFICO

PUNTO

VISTA GENERAL

OBSERVACIONES Barrio nuevo pietra santa

FIRMA

NOMBRE DEL AVALUADOR J. FRANCISCO TORO P

RNA No. 1989

NOMBRE DEL AVALUADOR	J. FRANCISCO TORO P	**AVALÚO No.**	LPR-IAV-815 2017
FECHA DEL INFORME	7/11/2017	**CÓDIGO**	515
DIRECCIÓN DEL APROXIMADA	detrás de pietra santa lote etapa II Z verde		
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	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	9,5
FONDO	12
ÁREA	114 m^2

RELACIÓN FRENTE-FONDO: 1 : 0,791666667

FORMA DE LOTES PREDOMINANTE:

RECTANGULA	X
IRREGULAR	

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

CONSOLIDACIÓN ZONA	4
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? DESCR 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 toman muestras reales de casas en venta y lotes

VALOR FINAL

DIRECCIÓN	PUNTO No.	VALOR METRO CUADRADO
detrás de pietra santa lote etapa II Z verde	515	1.878.000

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

Observaciones Finales

FIRMA DEL AVALUADOR

NOMBRE DEL AVALUADO 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-815 2017
FECHA DEL INFORME	7/11/2017	**CODIGO**	515
DIRECCIÓN APROXIMADA	detrás de pietra santa lote etapa II Z verde		
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		

DETERMINACIÓN DEL VALOR

ESTUDIO DE MERCADO

CODIGO	DIRECCIÓN	VALOR TOTAL DEPURADO	ÁREA	VALOR m²	DESCRIPCIÓN	FUENTE
B104	pietra santa	530.000.000	113,00	1.801.018	3059650	finca raiz.com
B105	pietra santa	170.000.000	85,40	1.990.632	3148072649	Ivan Arango
B106	pietra santa	380.000.000	84,50	1.843.195	2401933	finca raiz.com
PROMEDIO				1.878.282		
DESVIACIÓN ESTÁNDAR				99.558		
COEFICIENTE DE VARIACIÓN				5,30%		
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA				1,389		
LÍMITE SUPERIOR				1.977.839		
LÍMITE INFERIOR				1.778.724	**VALOR ADOPTADO**	1.878.000

FIRMA DEL AVALUADOR

RNA No. 1989