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-816 2017
FECHA DE LA VISITA	16/08/2017	CODIGO PUNTO	516
FECHA DEL INFORME	18/09/2017	TIPO AVALUO	COMERCIAL
SOLICITANTE	MUNICIPIO DE RIONEGRO	VIGENCIA DEL AVALÚO	1 AÑO

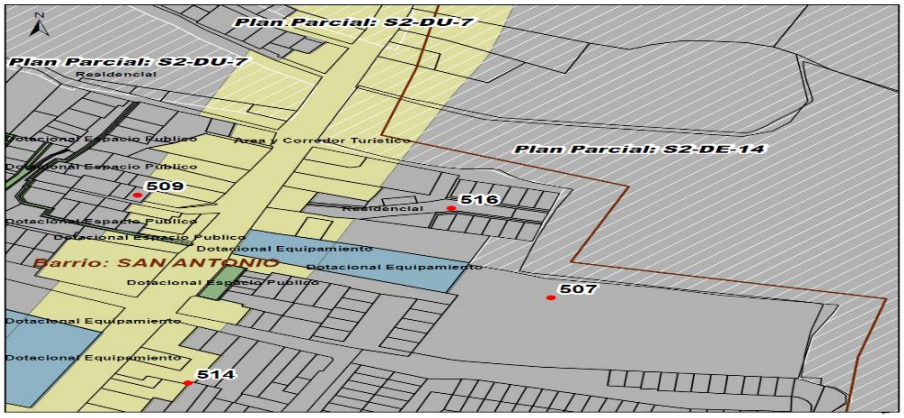
INFORMACIÓN GENERAL

DIRECCIÓN APROXIMADA	Cl 26 b via	MANZANA	66
BARRIO	21	COMUNA / VEREDA	21
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		

LOCALIZACIÓN PUNTO COORDENADAS	UTM X	856018	UTM Y	1170050	

USO ACTUAL	dotacional	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-16
USO PRINCIPAL / COMPLEMENTARIO	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
USOS RESTRINGIDOS/PROHIBIDOS	COMERCIAL, INDUSTRIAL
FUENTE	Acuerdo 056 2011 Anexo IV

DESCRIPCION NORMATIVIDAD

DENSIDAD	70		INDICE DE CONSTRUCCION	N/A		INDICE DE OCUPACIÓN	70/70
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 NORM/ 4/5	PISO(S)		ALTURA PREDOMINANTE	3	PISO(S)	

REGISTRO FOTOGRAFICO

PUNTO

VISTA GENERAL

OBSERVACIONES: **Punto en zona publica de parque**

FIRMA

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

RNA No. **1989**

NOMBRE DEL AVALUADOR	J. FRANCISCO TORO P	**AVALÚO No.**	LPR-IAV-816 2017
FECHA DEL INFORME	18/09/2017	**CÓDIGO**	516
DIRECCIÓN DEL APROXIMADA	Cl 26 b via		
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	6
FONDO	13,5
ÁREA	81 m^2

RELACIÓN FRENTE-FONDO: 1 : 0,444444444

FORMA DE LOTES PREDOMINANTE:

RECTANGULAR	X
IRREGULAR	

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

CONSOLIDACIÓN ZONA	4
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:

Barrio con urbanismo muy pobre es una calle cerrada, se toman muestras de vivienda media alta y se homogeneizan por entorno

VALOR FINAL

DIRECCIÓN	PUNTO No.	VALOR METRO CUADRADO
Cl 26 b via	516	1.634.000

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

Observaciones Finales: Estrato 4 con casas de 3 pisos

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

NOMBRE DEL AVALUADOR	J. FRANCISCO TORO P	**AVALÚO No.**	LPR-IAV-816 2017
FECHA DEL INFORME	18/09/2017	**CODIGO**	516
DIRECCIÓN APROXIMADA	Cl 26 b via		
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		

DETERMINACIÓN DEL VALOR

ESTUDIO DE MERCADO

CODIGO	DIRECCIÓN	VALOR TOTAL DEPURADO	ÁREA	VALOR m²	DESCRIPCIÓN	FUENTE
B107	caney	149.000.000	84,50	1.763.314	1.586.982	ljinmobiliaria
B108	caney	150.000.000	84,50	1.775.148	1.597.633	sueños y tierras
B109	caney	161.500.000	84,50	1.911.243	1.720.118	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	1.634.911	1.634.000
DESVIACIÓN ESTÁNDAR				73.983	73.983	
COEFICIENTE DE VARIACIÓN				4,53%	4,53%	
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA				1,69	1,69	**VALOR ADOPTADO**
LÍMITE SUPERIOR				1.708.895	1.708.895	
LÍMITE INFERIOR				1.560.928	1.560.928	

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