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-835 2017
FECHA DE LA VISITA	16 08 2017	CODIGO PUNTO	535
FECHA DEL INFORME	16 11 2017	TIPO AVALUO	COMERCIAL
SOLICITANTE	MUNICIPIO DE RIONEGRO	VIGENCIA DEL AVALÚO	1 AÑO

INFORMACIÓN GENERAL

DIRECCIÓN APROXIMADA	Alto del medio	MANZANA	6
BARRIO	13	COMUNA / VEREDA	13
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		

LOCALIZACIÓN PUNTO COORDENADAS	UTM X	856465	UTM Y	1172643	
USO ACTUAL	casa lote		TRANSPORTE PÚBLICO	0	

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/multi fliar
USOS RESTRINGIDOS/PROHIBIDOS	COMERCIAL, INDUSTRIAL
FUENTE	Acuerdo 056 2011 Anexo IV

DESCRIPCION NORMATIVIDAD

DENSIDAD	30		INDICE DE CONSTRUCCION	N/A		INDICE DE OCUPACIÓN	70/70	
CESION A %	N/A	CESION B %	N/A	CESION C %	1.5	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	2	PISO(S)	

REGISTRO FOTOGRAFICO

PUNTO

VISTA GENERAL

OBSERVACIONES: SECTOR DEL CENTRO DE LA CIUDAD

FIRMA

NOMBRE DEL AVALUADOR J. FRANCISCO TORO P

RNA No. 1989

NOMBRE DEL AVALUADOR	J. FRANCISCO TORO P	**AVALÚO No.**	LPR-IAV-835 2017
FECHA DEL INFORME	16 11 2017	**CÓDIGO**	535
DIRECCIÓN DEL APROXIMADA	Alto del medio		
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	X	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%	
SUAVE 3-5%	x
MEDIA 5-10%	
FUERTE 10-25%	
ESCARPADA >25%	

LOTE TIPICO:

FRENTE	12
FONDO	35
ÁREA	420 m^2

RELACIÓN FRENTE-FONDO: 1 : 0.342857143

FORMA DE LOTES PREDOMINANTE:

RECTANGULAR	X
IRREGULAR	

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

CONSOLIDACIÓN ZONA	2
POTENCIAL DE DESARROLLO	5
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:

Se toman muestras del casas lotes del centro

VALOR FINAL

DIRECCIÓN	PUNTO No.	VALOR METRO CUADRADO
Cl 52 x Cr 52	535	2,368,000

PERSPECTIVAS DE COMERCIALIZACIÓN **(Califiquela de 1 a 5, siendo 5 la mejor. Describalas)** **CALIFICACIÓN** 2

Observaciones Finales: Sector de gran potencial de desarrollo inmobiliario

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-835 2017
FECHA DEL INFORME	16 11 2017	CODIGO	535
DIRECCIÓN APROXIMADA	Alto del medio		
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		

DETERMINACIÓN DEL VALOR

ESTUDIO DE MERCADO

DIRECCIÓN	VALOR TOTAL DEPURADO	ÁREA	VALOR m^2	DESCRIPCIÓN	FUENTE
Centro	480,000,000	192.00	2,356,771	3216832435	Hernan Alzate
Centro	320,000,000	120.00	2,311,458	3147713633	jose luis ospina
Centro	280,000,000	115.00	2,434,783	3104246494	Jaime Montoya
0	0	0.00	0	0	0
0	0	0.00	0	0	0
0	0	0.00	0	0	0
PROMEDIO			2,367,671		
DESVIACIÓN ESTÁNDAR			62,380		
COEFICIENTE DE VARIACIÓN			2.63%		
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA			0.762		
LÍMITE SUPERIOR			2,430,051		
LÍMITE INFERIOR			2,305,290	VALOR ADOPTADO	2,368,000

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