FORMATO DE AVALUO DE PUNTOS MUESTRA

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

NOMBRE DEL AVALUADOR	JUAN GONZALO MEJIA D.	AVALUO No.	LPR-IAV-829 2017
FECHA DE LA VISITA	SEPTIEMBRE DEL 2017	CODIGO PUNTO	529
FECHA DEL INFORME	OCTUBRE DEL 2017	TIPO AVALUO	COMERCIAL PUNTO MUESTRA
SOLICITANTE	SECRETARIA DE PLANEACIÓN	VIGENCIA DEL AVALÚO	1 AÑO

INFORMACIÓN GENERAL

DIRECCIÓN APROXIMADA	CALLE 19	MANZANA	3B
BARRIO	BELCHITE	COMUNA / VEREDA	BELCHITE
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		

LOCALIZACIÓN PUNTO COORDENADAS	UTM X	856098	UTM Y	1172408	GEOG ESTE	0	0	0	GEOG NORTE	0	0	43,4		

USO ACTUAL	LOTE	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)	S1-CN-4. CONSOLIDACIÓN
USO PRINCIPAL / COMPLEMENTARI(	RESIDENCIAL
USOS RESTRINGIDOS/PROHIBIDOS	INDUSTRIAL
FUENTE	POT SEGÚN ACUERDO 056 DEL 25 DE ENERO DE 2001

DESCRIPCION NORMATIVIDAD

DENSIDAD	30		INDICE DE CONSTRUCCION	NA		INDICE DE OCUPACIÒN	70
CESION A %	22	CESION B %	0	32	CESION C %	1	PATIO/SOLAR SI
AFECTACIONES	NO				RETIRO VIAL		
FUENTE:	POT SEGÚN ACUERDO 056 DEL 25 DE ENERO DE 2001						
ALTURA	ALTURA SEGÚN NORM 3 PISO(S)				ALTURA PREDOMINANTE 4 PISO(S)		

REGISTRO FOTOGRAFICO

PUNTO

VISTA GENERAL

OBSERVACIONES sector consolidado como RESIDENCIAL

FIRMA
JUAN GONZALO MEJÍA D.
RNA No. 3492

NOMBRE DEL AVALUADOR	JUAN GONZALO MEJIA D.	**AVALÚO No.**	LPR-IAV-829 2017
FECHA DEL INFORME	OCTUBRE DEL 2017	**CÓDIGO**	529
DIRECCIÓN DEL APROXIMADA	CALLE 19		
MUNICIPIO	**RIONEGRO - ANTIOQUIA**		

CARACTERISTICAS GENERALES

SERVICIOS PÚBLICOS		RESTRICCIONES		ESTRATO	
ACUEDUCTO	X	VIALES	X	1	
ALCANTARILLADO	X	SERVIDUMBRES		2	X
ENERGÍA ELÉCTRICA	X	RETIRO QUEBRADA		3	
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	
PRIMARIA		PAVIMENTO	X
SECUNDARIA		BASE GRANULAR	
TERCIARIA	X	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%	
MEDIA 5-10%	X
FUERTE 10-25%	
ESCARPADA >25%	

LOTE TIPICO:

FRENTE	3
FONDO	12
ÁREA	36 m^2

RELACIÓN FRENTE-FONDO: 1 : 0,25

FORMA DE LOTES PREDOMINANTE:

RECTANGULAR	X
IRREGULAR	

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

CONSOLIDACIÓN ZONA	5
POTENCIAL DE DESARROLL(	4
IMPACTOS AMBIENTALES	1

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:

#¡REF!

consultas con empresas inmobiliarias, etc. Anexamos a este informe el listado de las base de datos del mercado que fue utiliazado para este informe.

VALOR FINAL

DIRECCIÓN	PUNTO No.	VALOR METRO CUADRADO
CALLE 19	529	550.000

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

Observaciones Finales: Según instrucciones de la Lonja de Medellín, en este avalúo solo se tiene en cuenta el entorno del punto asignado, sin valorar las afectaciones ni construcciones , solo se asigna al valor del suelo en el entorno.

FIRMA DEL AVALUADOR

NOMBRE DEL AVALUADOR JUAN GONZALO MEJIA D.

RNA No. **3492**

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	JUAN GONZALO MEJIA D.	**AVALÚO No.**	LPR-IAV-829 2017
FECHA DEL INFORME	OCTUBRE DEL 2017	**CODIGO**	529
DIRECCIÓN APROXIMADA	CALLE 19		
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		

DETERMINACIÓN DEL VALOR

ESTUDIO DE MERCADO

DIRECCIÓN		VALOR TOTAL DEPURADO	ÁREA	VALOR m²	DESCRIPCIÓN	FUENTE
G81	barrio alto medio	210.000.000	377,00	557.029	VER CALCULO	VER CALCULO
G82	barrio alto medio	80.000.000	135,00	592.593	VER CALCULO	VER CALCULO
G83	barrio alto medio	153.500.000	300,00	511.667	VER CALCULO	VER CALCULO
PROMEDIO				553.763		
DESVIACIÓN ESTÁNDAR				33.119		
COEFICIENTE DE VARIACIÓN				6%		
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA				-0,360027451		
LÍMITE SUPERIOR				586.881		
LÍMITE INFERIOR				520.644	**VALOR ADOPTADO**	550.000

FIRMA DEL AVALUADOR

RNA No. 3492