FORMATO DE AVALUO DE PUNTOS MUESTRA

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

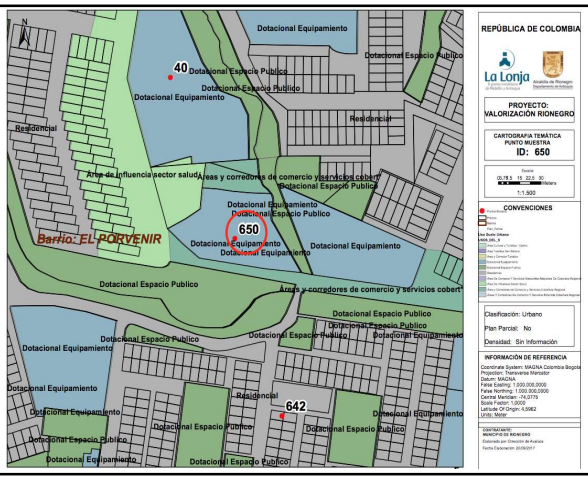
NOMBRE DEL AVALUADOR	JUAN GONZALO MEJIA D.	AVALUO No.	LPR-IAV-950 2017
FECHA DE LA VISITA	SEPTIEMBRE DEL 2017	CODIGO PUNTO	650
FECHA DEL INFORME	OCTUBREDEL 2017	TIPO AVALUO	COMERCIAL PUNTO MUESTRA
SOLICITANTE	SECRETARIA DE PLANEACIÓN	VIGENCIA DEL AVALÚO	1 AÑO

INFORMACIÓN GENERAL

DIRECCIÓN APROXIMADA	CL 40 N 69-70 PARROQUIA EL ESPIRITU SANTO	MANZANA	0
BARRIO	EL PORVENIR	COMUNA / VEREDA	EL PORVENIR
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		

LOCALIZACIÓN PUNTO COORDENADAS	UTM X	854765	UTM Y	1171765	GEOG ESTE	0	0	0	GEOG NORTE	0	0	0
USO ACTUAL	PARROQUIA EL ESPIRITU SANTO				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)	S4-CN-1
USO PRINCIPAL / COMPLEMENTARI	DOTASIÓN EQUIPAMENTO
USOS RESTRINGIDOS/PROHIBIDOS	INDUSTRIA Y COMERCIO AL POR MAYOR.
FUENTE	POT SEGÚN ACUERDO 056 DEL 25 DE ENERO DE 2001

DESCRIPCION NORMATIVIDAD

DENSIDAD	70		INDICE DE CONSTRUCCION	0		INDICE DE OCUPACIÓN	40
CESION A %	0	CESION B %	0	CESION C %	1,5	PATIO/SOLAR	0
AFECTACIONES	NO			RETIRO VIAL			
FUENTE:	POT SEGÚN ACUERDO 056 DEL 25 DE ENERO DE 2001						

ALTURA: ALTURA SEGÚN NORM 3 PISO(S) ALTURA PREDOMINANTE 2 PISO(S)

REGISTRO FOTOGRAFICO

PUNTO

VISTA GENERAL

OBSERVACIONES

sector consolidado como barrio residencial de casas unifamiliar y bifamiliar de dos pisos

FIRMA
JUAN GONZALO MEJÍA D.
RNA No.3492

NOMBRE DEL AVALUADOR	JUAN GONZALO MEJIA D.	**AVALÚO No.**	LPR-IAV-950 2017
FECHA DEL INFORME	OCTUBREDEL 2017	**CÓDIGO**	650
DIRECCIÓN DEL APROXIMADA	CL 40 N 69-70 PARROQUIA EL ESPIRITU SANTO		
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	X	4	X
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%	X
SUAVE 3-5%	
MEDIA 5-10%	
FUERTE 10-25%	
ESCARPADA >25%	

LOTE TIPICO:

FRENTE	6
FONDO	14
ÁREA	84 m^2
RELACIÓN FRENTE-FONDO:	1 : 0,428571429

FORMA DE LOTES PREDOMINANTE:

RECTANGULA	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	OTR(	
MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS O INGRESOS		CUÁL? DESCF	0
MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN			
MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL			
ENCUESTA*			

*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 realizó bajo el métodode comparcion de mercado, se obtuvierón las muestras de avisos en las propiedades,informacón en paginas web, consultas con empresas inmobiliarias, etc. Anexamos a este informe el listado de las base de datos del mercado que fue utiliazado para este informe.

NOTA: ESTE PUNTO SE ENCUENTRA UBICADO EN UNA VIA DE ALTA CIRCULACIÓN Y DONDE ESTA INCREMENTANDO EL COMERCIO AL MINOREO Y SERVICIOS.

VALOR FINAL

DIRECCIÓN	PUNTO No.	VALOR METRO CUADRADO
CL 40 N 69-70 PARROQUIA EL ESPIRITU SANTO	650	2.020.000

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

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 AVALUADOI 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		NO	X
MODIFICA LA ACCESIBILIDAD	SI	X	NO		MEJORA LA COMERCIALIZACIÓN	SI	X	NO	
SERVICIOS PUBLICOS	SI		NO	X	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-950 2017
FECHA DEL INFORME	SEPTIEMBRE DEL 2017	**CODIGO**	650
DIRECCIÓN APROXIMADA	CL 40 N 69-70 PARROQUIA EL ESPIRITU SANTO		
MUNICIPIO	SECRETARIA DE PLANEACIÓN		

DETERMINACIÓN DEL VALOR

ESTUDIO DE MERCADO

DIRECCIÓN		VALOR TOTAL DEPURADO	ÁREA	VALOR m²	DESCRIPCIÓN	FUENTE
G168	CRA 54 Nº 40	167.500.000	90,00	1.861.111	VALOR DEL TERRENO	VER CALCULOS
G169	CRA 54 Nº 40	162.100.000	72,00	2.251.389	VALOR DEL TERRENO	VER CALCULOS
G170	CALL 41 N64B	175.000.000	90,00	1.944.444	VALOR DEL TERRENO	VER CALCULOS
PROMEDIO				2.018.981		
DESVIACIÓN ESTÁNDAR				205.538		
COEFICIENTE DE VARIACIÓN				10%		
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA				1,417283214		
LÍMITE SUPERIOR				2.224.520		
LÍMITE INFERIOR				1.813.443	**VALOR ADOPTADO**	2.020.000

FIRMA DEL AVALUADOR

RNA No. 3492