FORMATO DE AVALUO DE PUNTOS MUESTRA

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

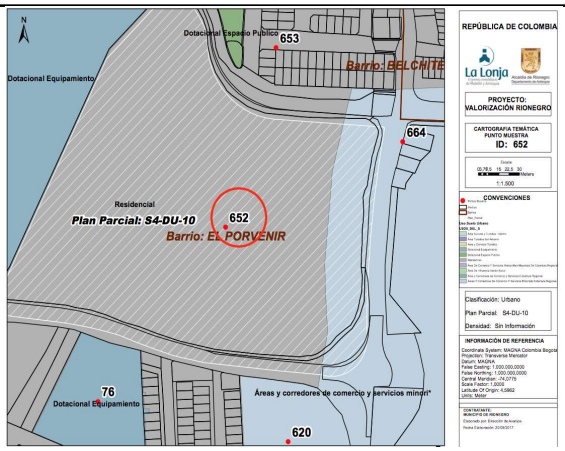
NOMBRE DEL AVALUADOR	JUAN GONZALO MEJIA D.	AVALUO No.	LPR-IAV-952 2017
FECHA DE LA VISITA	SEPTIEMBRE DEL 2017	CODIGO PUNTO	652
FECHA DEL INFORME	OCTUBRE DEL 2017	TIPO AVALUO	COMERCIAL PUNTO MUESTRA
SOLICITANTE	SECRETARIA DE PLANEACIÓN	VIGENCIA DEL AVALÚO	1 AÑO

INFORMACIÓN GENERAL

DIRECCIÓN APROXIMADA	KR 56 N 42	MANZANA	0
BARRIO	SANTA CLARA LOTE FRENTE AL ÉXITO	COMUNA / VEREDA	EL PORVENIR
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		

LOCALIZACIÓN PUNTO COORDENADAS	UTM X	855815	UTM Y	1171813	GEOG ESTE	0	0	0	GEOG NORTE	0	0	0
USO ACTUAL	LOTE				TRANSPORTE PÚBLICO				SI			

CARTOGRAFIA (Sector correspondiente al punto)



ASPECTOS NORMATIVOS DE LA ZONA

CLASE DE SUELO

URBANO		EXPANSIÓN URBANA	X	PROTECCIÓN	
RURAL		SUBURBANO		CORREDOR SUBURBANO	

NORMA (POLIGONO)	S4-DU-10 DESARROLLO URBANO
USO PRINCIPAL / COMPLEMENTARI(	RESIDENCIAL
USOS RESTRINGIDOS/PROHIBIDOS	INDUSTRIA Y COMERCIO AL POR MAYOR
FUENTE	POT SEGÚN ACUERDO 056 DEL 25 DE ENERO DE 2001

DESCRIPCION NORMATIVIDAD

DENSIDAD	30	INDICE DE CONSTRUCCION	0	INDICE DE OCUPACIÒN	40
CESION A %	22	CESION B % 32	CESION C %	1	PATIO/SOLAR NO
AFECTACIONES	SI, ENERGIA DE ALTA TENCION.	RETIRO VIAL	15 m		
FUENTE:	POT SEGÚN ACUERDO 056 DEL 25 DE ENERO DE 2001				
ALTURA	ALTURA SEGÚN NORM 2 (5) PISO(S)	ALTURA PREDOMINANTE	2 PISO(S)		

REGISTRO FOTOGRAFICO

PUNTO

VISTA GENERAL

OBSERVACIONES sector consolidado como RESIDENCIAL, COMERCIAL Y SERVICIOS

FIRMA
JUAN GONZALO MEJÍA D.
RNA No. 3492

NOMBRE DEL AVALUADOR	JUAN GONZALO MEJIA D.	**AVALÚO No.**	LPR-IAV-952 2017
FECHA DEL INFORME	OCTUBRE DEL 2017	**CÓDIGO**	652
DIRECCIÓN DEL APROXIMADA	KR 56 N 42		
MUNICIPIO	**RIONEGRO - ANTIOQUIA**		

CARACTERISTICAS GENERALES

SERVICIOS PÚBLICOS		RESTRICCIONES		ESTRATO	
ACUEDUCTO		VIALES	X	1	
ALCANTARILLADO		SERVIDUMBRES	X	2	
ENERGÍA ELÉCTRICA		RETIRO QUEBRADA		3	
ALUMBRADO		INSTITUCIONALES		4	X
TELEFONÍA		PATRIMONIALES		5	
GAS NATURAL		AMBIENTALES		6	
BANDA ANCHA/TELEVISION					

ESTADO DE LAS VÍAS

TIPO DE VIA:		ESPECIFICACIONES VIA	
PRIMARIA		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%	
MEDIA 5-10%	X
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(	3
IMPACTOS AMBIENTALES	2

METODOLOGÍA EMPLEADA PARA LA VALORACIÓN

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO	
MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS O INGRESOS	
MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN	
MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL	X
ENCUESTA*	

OTR(CUÁL? DESCF 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 REALIZO CON EL METODO RESIDUAL.

VALOR FINAL

DIRECCIÓN	PUNTO No.	VALOR METRO CUADRADO
KR 56 N 42	652	750.000

PERSPECTIVAS DE COMERCIALIZACIÓN **(Califiquela de 1 a 5, siendo 5 la mejor. Describalas)** **CALIFICACIÓN** 3

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

IOMBRE DEL AVALUADO(JUAN GONZALO MEJIA D.

RNA No. **3492**

ANALISIS DEL PROYECTO

CAMBIOS POR LA OBRA EN CADA PUNTO

MODIFICA LA MOVILIDAD	SI		NO	X	POTENCIALIZA CAMBIO DE USO	SI	X	NO
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)		ALTO (4)		MEDIO (3)	X	BAJO (2)		MUY BAJO (1)		NULO (0)	

NOMBRE DEL AVALUADOR	JUAN GONZALO MEJIA D.	**AVALÚO No.**	**LPR-IAV-952 2017**
FECHA DEL INFORME	OCTUBRE DEL 2017	**CODIGO**	**652**
DIRECCIÓN APROXIMADA	KR 56 N 42		
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		

MÉTODO RESIDUAL

VTB **Valor de Terreno Bruto**

$$VTB = \%AU * \frac{(VTU - CU)}{(1+G)}$$

DONDE

% AU	Porcentaje área útil.
Vtu	Valor del terreno urbanizado.
g	Ganancia por la acción de urbanizar.
Cu	Costos de urbanismo.

VTB= 751.333 | VALOR ADOPTADO $ 750.000

VALORES	
% AU=	46%
Vtu=	$ 1.550.000
g=	10%
Cu=	$ 80.000,00

Se cambio a 80.000, tenía 30.000

VTB=

$$VTU = \frac{(VTB)}{\%AU} (1+G)) + CU$$

Inverso 80000

FIRMA DEL AVALUADOR

RNA No.